



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

佳居樂業

2015
中期報告



目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 6 管理層討論及分析
- 14 項目組合
- 28 權益披露
- 34 獨立審閱報告
- 36 簡明綜合中期損益及其他全面收益表
- 37 簡明綜合中期財務狀況表
- 39 簡明綜合中期權益變動表
- 40 簡明綜合中期現金流量表
- 41 簡明綜合中期財務資料附註
- 75 其他資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
喻建清先生
鄭毅先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
喻建清先生

公司秘書

黃志强先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

公司資料(續)

法律顧問

香港及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)之董事會(「**董事會**」)，提呈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績，連同上一期間同期經重列之比較數字。

本人向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「**股份**」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。復牌進度，請參考本報告「復牌進度」一節。

業績及股息

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣4,075.7百萬元，較二零一四年同期減少40.0%。二零一五年上半年本集團錄得毛損約為人民幣202.0百萬元，而二零一四年同期則為毛利約人民幣2,159.8百萬元。本公司權益持有人應佔虧損及每股基本虧損分別為約人民幣180.3百萬元及人民幣3.5分，而二零一四年同期則為本公司權益持有人應佔溢利約人民幣238.0百萬元及每股基本盈利人民幣4.8分。

董事會不建議派付截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(二零一四年六月三十日：無)。

業務回顧

於二零一五年上半年，中國房地產市場進入「新常態」，行內進行調整整固，增長溫和。市場初現谷底反彈跡象並重拾正軌，庫存過盛的壓力亦開始緩和。

市場修正及波動使不同城市及地區以及業內公司之間的交易量及產品結構的分野加劇。主線城市的增長較佳，而副線城市則受積貨壓力較沉重及銷貨較緩慢所困擾。針對改善居所需求的單位大幅復蘇，而針對首次置業買家的單位仍是整個市場的銷量推動力。與此同時，行業繼續整合，大規模開發商向較小型及資源較少的同業尋求項目合營企業或收購機會，使行內更為集中。

本集團的合約銷售合計為人民幣3,075百萬元，較去年同期下跌72%。此乃由於自二零一四年十一月起，有關政府機關對若干物業項目施加鎖定及限制所致。

土地獲取方面，本集團仍聚焦一二線城市及省會。於二零一五年六月三十日，本集團的79.7%土地儲備位於一二線城市。本集團持續優化的土地儲備，確保本集團擴張所需的優質貨源，並增強本集團抗衡行業周期性調整的能力。

投資者關係

本公司努力透過監管備案、公告及會議與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等了解本公司的最新發展。本集團重視投資者的寶貴意見，並不時檢討其營運及財務管理。

前景

二零一七年的中國住宅物業市場活動預期將自二零一六年的高位回落，此乃由於二零一六年下半年限購限貸出台。由於二零一六年的銷售基數較高，加上因限購限貸導致置業及投資需求萎縮，成交量的增長將會放緩，價格上升幅度將較小。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

本人藉此機會對所有股東於本期間的鼎力支持致以最衷心的謝意。各級員工一直竭力服務本集團，加上合作夥伴及債權人的信任，燃起我們的勇氣及動力與相關機關及各方合作解決周遭的局面。本人謹代表董事會向本公司所有股東、投資者、合作夥伴及客戶致以衷心的謝意。

主席

郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

整體表現

二零一五年上半年，本集團的合約銷售及已售建築面積約達人民幣30.8億元及530,394平方米，分別按年下跌72%及44%。此乃由於自二零一四年十一月起，有關政府機關對若干物業項目施加鎖定及限制。合約平均售價（「平均售價」）按年下跌51%至每平方米人民幣5,798元。下表顯示本集團於二零一五年上半年各地區的合約銷售：

地區	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	78,277	675
長三角	54,872	439
華西地區	208,151	1,095
華中地區	94,646	450
環渤海	94,448	416
合計	530,394	3,075

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣4,075.7百萬元，較二零一四年同期下跌40.0%。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣180.3百萬元，去年同期則為本公司權益持有人應佔溢利約人民幣238.0百萬元。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損淨額（不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項）約為人民幣1,546.0百萬元（二零一四年：純利約人民幣150.5百萬元）。每股基本虧損為人民幣3.5分，去年同期則為每股基本盈利人民幣4.8分。

物業發展

1. 截至二零一五年六月三十日止六個月完工項目

本集團採取嚴謹審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團新完工項目的建築面積約為1.1百萬平方米。

2. 發展中項目

於二零一五年六月三十日，本集團發展中項目共有36個，建築面積合共約為8.2百萬平方米。

3. 物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧期間，本集團管理總建築面積約18.1百萬平方米。於二零一五年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top10研究組聯合編撰的「2015中國物業服務百強企業」中位列第15位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

4. 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一五年六月三十日，本集團持有總建築面積383,278平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展及重新平衡土地儲備，實施其快速周轉模式的業務策略。於二零一五年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.7百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

展望

管理層相信中央政府為恢復市場增長動力而頒佈的刺激經濟措施，有助全國房地產市場擺脫過去幾年的狀況，回復至正常水平。

然而，行業整體庫存將繼續高企，刺激經濟措施將釋放主線城市的需求，預料將帶動副線城市，從而進一步舒緩去庫存的壓力。

本集團將秉承在重點城市建設、出售及管理優質住宅物業的核心業務，務實深圳和周邊地區的主要市區舊改項目。同時，將繼續推進項目和土地儲備的地域的再平衡，更注重主線城市；可望使本集團有更全面的產品組合可供出售，並滿足市場需求，改善整體利潤率和盈利能力。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自五個業務分部：(i)物業發展、(ii)物業投資、(iii)物業管理、(iv)酒店及餐飲業務；及(v)戲院、百貨店及文化中心業務。收益由二零一四年同期約人民幣6,792.5百萬元減少40.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣4,075.7百萬元。本集團92.5%的收益乃來自物業銷售(二零一四年：96.3%)，而7.5%來自其他分部(二零一四年：3.7%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一四年同期的約人民幣6,540.5百萬元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣3,769.4百萬元，跌幅約為人民幣2,771.1百萬元或42.4%，此減幅乃主要由於發展中物業及擬發展項目的銷售減少。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「**鎖定**」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「**查封**」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一四年同期的約人民幣94.2百萬元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣110.9百萬元，增幅約為人民幣16.6百萬元或17.7%。增加主要歸因於出租空間增加及租金上升所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一四年同期的約人民幣83.9百萬元增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣121.8百萬元，增幅約為人民幣37.9百萬元或45.1%，增加主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一四年同期的約人民幣27.3百萬元上升至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣30.1百萬元，升幅約人民幣2.9百萬元或10.6%。該升幅主要乃由於珠三角的業務拓展所致。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一四年同期的約人民幣46.6百萬元減少約人民幣3.2百萬元或6.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣43.5百萬元。

毛(損)／利

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得毛損及毛損率分別約人民幣202.0百萬元及5.0%，去年同期則為毛利及毛利率約人民幣2,159.8百萬元及31.8%。毛利率下跌主要歸因於截至二零一五年六月三十日止六個月確認的物業銷售的每平方米建築成本較二零一四年同期上漲。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一四年同期的約人民幣417.1百萬元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣174.9百萬元，減幅約為人民幣242.1百萬元或58.1%。銷售及市場推廣成本的減幅與截至二零一五年六月三十日止六個月合約銷售減少一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一四年同期的約人民幣414.4百萬元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣374.6百萬元，減幅約為人民幣39.8百萬元或9.6%。此減少乃主要由於員工成本及其他行政開支減少所致。

投資物業公平值變動

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動，與當時可比物業租金水平普遍上漲的市況一致。

金融衍生工具公平值變動

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為掉期對手方)訂立二零一二年ISDA總協議項下的遠期外匯合約，以管理本集團發行二零一三年四月優先票據所產生的外幣匯率風險。於二零一五年上半年，本集團的金融衍生工具的公平值變動虧損約人民幣42.2百萬元，主要歸因於截至二零一五年六月三十日止六個月內人民幣兌美元貶值所引致。

融資成本－淨額

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的融資成本淨額為約人民幣503.4百萬元，二零一四年同期則約為人民幣130.5百萬元。有關變動乃主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月利息開支淨額增加及所收利息收入減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一四年同期的約人民幣774.6百萬元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣665.6百萬元，減幅約為人民幣109.0百萬元或約14.1%。此減幅乃主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項)大幅增加所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損

由於上述因素影響，本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損約為人民幣138.4百萬元(二零一四年：溢利約人民幣261.0百萬元)。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)約為人民幣1,546.0百萬元(二零一四年：純利約人民幣150.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣1,845.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣4,464.0百萬元)，較二零一四年十二月三十一日減少58.7%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一五年六月三十日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押。於二零一五年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣978.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣1,078.3百萬元)。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。兌換價於二零一三年派付末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一五年六月三十日止六個月內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。

優先票據

本公司於二零一五年六月三十日的優先票據詳情如下：

- (a) 二零一七年到期優先票據
本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。
- (b) 二零二零年到期優先票據
本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資總額為120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

(c) 二零一八年到期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目(「二零一三年三月優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一四年一月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(d) 二零一六年到期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以全數再融資二零一三年三月優先票據及作一般公司用途。

(e) 二零一九年到期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據(統稱「現有優先票據」)已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據(「新優先票據」)。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

借款及抵押本集團資產

於二零一五年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣67,300.9百萬元，其中約人民幣52,267.6百萬元須於一年內償還、約人民幣14,065.0百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣968.3百萬元須於五年以後償還。於二零一五年六月三十日，本集團的銀行貸款約為人民幣37,875.7百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣46,032.5百萬元的廠房及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份作抵押。於二零一五年六月三十日，現有優先票據及可換股債券已由於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一五年六月三十日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為53.9%(二零一四年十二月三十一日：50.8%)。本集團的流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣2,947.3百萬元增加4.0倍至二零一五年六月三十日的約人民幣11,646.1百萬元，而流動比率則由二零一四年十二月三十一日的1.0倍增至二零一五年六月三十日的1.1倍。

借款成本

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團借款成本總額約為人民幣3,011.5百萬元，較二零一四年同期增加約人民幣801.3百萬元或36.3%。增加乃主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的平均債務結餘高於二零一四年同期所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一五年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約人民幣110.2百萬元及約人民幣33.2百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸159.5百萬美元及913.0百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並已透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

財務擔保

於二零一五年六月三十日，本集團就國內銀行向本集團的客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣15,252.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣15,337.2百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團聘用約7,621名僱員(二零一四年十二月三十一日：約9,846名僱員)。截至二零一五年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約達人民幣221.4百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。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。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載列於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報內。

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無持有任何重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本報告披露者外，於本報告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

於二零一五年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園 ⁽⁶⁾	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾⁽⁶⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 ⁽⁸⁾	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田項目 ⁽⁸⁾	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳大鵬下沙項目 ⁽³⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	廣州金質 ⁽²⁾⁽⁷⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
19	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
20	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
21	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
22	廣州同寶項目	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
23	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
24	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
25	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
珠江三角洲							
1	1-8	160,514	580,135	580,135	-	-	100%
2	1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
3	-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
4	1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
5	-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
6	1-4	102,439	394,663	394,663	-	-	100%
7	-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
8	-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
9	-	14,411	142,000	-	-	142,000	100%
10	-	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
11	1-4	242,172	1,548,278	327,904	606,847	613,527	100%
12	-	19,393	138,892	138,892	-	-	100%
13	1-2	48,256	186,466	186,466	-	-	100%
14	1-2	47,890	165,455	165,455	-	-	100%
15	1-3	128,902	646,937	100,211	-	546,726	100%
16	1-4	429,560	516,030	-	-	516,030	51%
17	1-2	49,582	295,749	146,060	-	149,689	51%
18	-	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
19	-	7,106	117,522	117,522	-	-	100%
20	-	7,707	56,666	56,666	-	-	100%
21	-	15,178	86,138	-	86,138	-	100%
22	1-2	65,627	230,577	-	-	230,577	100%
23	-	19,671	80,854	-	80,854	-	100%
24	1-4	190,742	776,317	-	333,177	443,140	100%
25	1-2	71,200	234,422	234,422	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
26	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
27	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
28	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
29	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
30	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
31	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
32	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
33	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
34	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
35	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
36	東莞鳳崗項目 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
37	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
38	惠州佳兆業中心 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	惠城區江北18號小區	惠州	商業
39	惠州圓洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
40	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
41	惠州惠東亞婆角項目	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
42	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
43	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
華西地區				
44	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
45	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
46	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
47	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
48	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
49	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
50	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
51	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
52	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
53	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益	
			總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)		用作未來 發展物業 (平方米)
26	-	32,819	98,021	98,021	-	-	100%
27	1-9	197,584	645,921	247,595	179,236	219,090	100%
28	1-4	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
29	1-3	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
30	1-2	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
31	-	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
32	1-4	239,050	525,934	-	217,023	500,061	100%
33	-	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
34	-	33,910	109,180	-	109,180	-	100%
35	-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
36	-	140,022	303,258	-	-	303,258	100%
37	-	89,998	260,577	-	260,577	-	100%
38	1-3	70,859	734,076	104,644	629,432	-	100%
39	-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
40	1-10	1,663,969	4,326,239	189,329	424,679	3,712,231	100%
41	1-3	169,331	295,754	-	-	295,754	100%
42	1-4	164,354	550,431	110,989	69,327	370,115	100%
43	1-4	192,711	325,487	96,192	171,360	57,935	100%
華西地區							
44	1-6	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
45	1-7	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
46	1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
47	1-6	120,570	633,275	340,848	-	292,427	80%
48	1-4	112,195	460,901	-	268,097	192,804	100%
49	1-2	57,837	342,533	-	236,017	106,516	100%
50	-	29,541	116,390	116,390	-	-	100%
51	1-8	256,187	813,638	603,127	210,511	-	100%
52	1-2	84,980	369,035	-	216,853	152,182	100%
53	1-10	324,330	986,637	-	247,876	738,761	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
環渤海				
54	瀋陽佳兆業中心 ⁽⁶⁾	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
55	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
56	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
57	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
58	鞍山君匯上品 ⁽³⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
59	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁶⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
60	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
61	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
62	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽³⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
63	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
64	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
65	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
66	遼陽弓長嶺項目	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
67	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
68	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
69	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
70	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
71	長沙梅溪湖項目	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
72	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
73	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
74	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
長江三角洲				
75	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
76	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
77	江陰佳兆業廣場 ⁽⁶⁾	人民東路1091號	江陰	住宅
78	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
79	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
80	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
81	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
82	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
83	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益	
			總建築面積 (平方米)	已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)		用作未來 發展物業 (平方米)
環渤海							
54	-	21,423	292,331	-	292,331	-	100%
55	-	220,669	593,302	333,391	-	259,911	100%
56	-	71,922	233,745	233,745	-	-	100%
57	1-2	257,090	390,325	206,590	-	183,735	100%
58	1-2	129,739	389,216	-	-	389,216	100%
59	-	11,238	80,284	72,264	-	8,020	100%
60	-	122,200	323,120	253,271	69,849	-	100%
61	1-2	52,812	355,786	170,716	-	185,070	100%
62	1-4	1,269,571	1,976,565	47,581	914,084	1,014,900	100%
63	1-4	128,018	131,112	-	131,112	-	100%
64	1-3	229,864	393,353	-	267,868	125,485	100%
65	1-4	133,340	331,542	-	124,946	206,596	100%
66	-	372,427	256,975	-	-	256,975	100%
67	-	26,610	156,239	-	156,239	-	100%
68	-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
華中地區							
69	1-4	673,536	938,203	814,532	123,671	-	100%
70	-	21,770	108,731	108,731	-	-	100%
71	1-3	147,067	444,314	-	78,634	365,680	100%
72	1-3	222,182	597,728	597,728	-	-	100%
73	1-3	181,493	605,941	423,815	182,126	-	100%
74	1-2	40,351	156,136	-	156,136	-	100%
長江三角洲							
75	1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	100%
76	1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
77	1-3	158,240	553,177	553,177	-	-	100%
78	1-2	103,589	220,546	220,546	-	-	100%
79	1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
80	-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
81	-	35,801	134,535	-	134,535	-	100%
82	1-2	101,819	253,356	253,356	-	-	100%
83	1-3	192,505	327,304	73,408	-	253,896	51%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
84	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
85	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
86	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮鉅庭路99弄	上海	住宅
87	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
88	上海浦東項目	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
89	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
90	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
91	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
92	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
93	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
94	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
95	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇隸路東、興業路南	蘇州	住宅
96	南京佳兆業城市廣場 ⁽³⁾	建鄴區河西南部20-7號地塊	南京	住宅
總計⁽⁵⁾				

附註：

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 包括
 - (i) 深圳大鵬下沙項目；
 - (ii) 東莞石龍項目；
 - (iii) 東莞鳳崗項目；
 - (iv) 鞍山君匯上品地盤面積121,709平方米的部分土地；
 - (v) 鞍山佳兆業廣場地盤面積3,208平方米的部分土地；
 - (vi) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積457,756平方米的部分土地。

本集團於二零一五年六月三十日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
84	1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
85	-	23,307	84,448	84,448	-	-	100%
86	1-2	143,053	201,885	-	116,474	85,411	100%
87	1-3	117,255	331,724	-	331,724	-	100%
88	-	11,088	49,896	-	-	49,896	100%
89	1-2	90,642	212,240	-	-	212,240	100%
90	1-3	87,741	201,346	201,346	-	-	100%
91	-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
92	-	36,595	100,849	-	100,849	-	100%
93	-	74,779	207,476	-	207,476	-	100%
94	1-2	33,234	123,216	-	72,448	50,768	100%
95	1-2	59,629	197,069	-	197,069	-	100%
96	1-3	109,832	415,986	-	115,073	300,913	100%
		13,259,202	37,026,041	15,303,348	8,119,829	13,602,865	

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 包括已出售的已落成物業。

6 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為4,959平方米)或中期租約(就深圳桂芳園、深圳佳兆業中心、惠州佳兆業中心一期及部分鞍山佳兆業廣場而言，本集團應佔建築面積分別約為7,927平方米、19,170平方米、12,008平方米及34,113平方米)持有。

7 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。

8 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間，該等寫字樓及商業空間乃以中期租約(就惠州佳兆業中心二期、深圳佳兆業環球中心、深圳鹽田項目、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為141,241平方米、142,000平方米、66,736平方米、58,008平方米及113,219平方米)持有。

9 截至二零一五年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,381,844平方米。

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一五年六月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積	可售建築
			或估計 總建築面積 (平方米)	面積或估計總 可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2	405,634	306,928
深圳佳兆業城市廣場	深圳	4(1)	201,214	3,000
廣州佳兆業壹號	廣州	-	86,138	37,852
廣州佳兆業天御	廣州	-	80,854	31,210
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1	333,177	84,105
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	6(1)	88,965	73,239
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	90,272	89,211
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	1	217,023	217,023
東莞御龍山花園	東莞	-	109,180	109,180
惠州佳兆業壹號	惠州	-	260,577	221,490
惠州佳兆業中心	惠州	2	450,720	383,112
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	151,905
惠州東江新城	惠州	2	38,997	33,147
惠州東江新城	惠州	3	235,288	199,994
惠州東江新城	惠州	4	150,394	127,835
珠海水岸華都花園	珠海	1	69,327	13,169
珠海御金山花園	珠海	2	79,318	42,004
珠海御金山花園	珠海	3	92,042	78,503
成都佳兆業城市廣場	成都	1	149,627	69,988
成都佳兆業城市廣場	成都	2	118,470	82,732
成都佳兆業麗晶公館	成都	1	129,086	89,175
成都佳兆業麗晶公館	成都	2(1)	106,931	77,311
南充君匯上品	南充	7-8	210,511	155,021
重慶佳兆業廣場	重慶	1	133,511	105,466
重慶佳兆業廣場	重慶	2(1)	83,342	82,188

項目組合(續)

項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
深圳佳兆業城市廣場	2013年7月	是	2016年第4季度	100%
深圳佳兆業城市廣場	2014年4月	是	2015年第4季度	100%
廣州佳兆業壹號	2015年1月	否	2019年第3季度	100%
廣州佳兆業天御	2014年7月	是	2016年第4季度	100%
廣州佳兆業城市廣場	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
佛山順德佳兆業金域天下	2011年8月	是	2015年第4季度	100%
佛山順德佳兆業金域天下	2011年8月	否	2018年第4季度	100%
東莞沙田碧海雲天花園	2014年5月	是	2016年第1季度	100%
東莞御龍山花園	2014年5月	是	2016年第2季度	100%
惠州佳兆業壹號	2014年4月	是	2016年第2季度	100%
惠州佳兆業中心	2011年4月	是	2015年第4季度	100%
惠州佳兆業中心	2013年8月	否	2016年第3季度	100%
惠州東江新城	2011年4月	是	2015年第3季度	100%
惠州東江新城	2011年10月	是	2015年第3季度	100%
惠州東江新城	2013年12月	是	2015年第4季度	100%
珠海水岸華都花園	2011年3月	是	2015年第4季度	100%
珠海御金山花園	2012年5月	否	2016年第4季度	100%
珠海御金山花園	2012年12月	否	2016年第4季度	100%
成都佳兆業城市廣場	2014年1月	是	2016年第1季度	100%
成都佳兆業城市廣場	2014年2月	否	2016年第1季度	100%
成都佳兆業麗晶公館	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
成都佳兆業麗晶公館	2015年4月	是	2017年第4季度	100%
南充君匯上品	2014年2月	是	2015年第4季度	100%
重慶佳兆業廣場	2013年9月	是	2015年第3季度	100%
重慶佳兆業廣場	2014年11月	否	2017年第2季度	100%

項目	城市	項目分期	總建築面積	可售建築
			或估計 總建築面積 (平方米)	面積或估計總 可售建築面積 (平方米)
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1	159,499	106,023
重慶佳兆業濱江新城	重慶	2	88,377	78,201
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331	96,278
本溪水岸新都	本溪	-	69,849	62,150
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	633,596	482,917
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2	280,488	271,349
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	27,922	15,855
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	103,190	60,898
青島佳兆業水岸新都	青島	1	179,701	134,155
青島佳兆業水岸新都	青島	2	88,167	69,645
丹東佳兆業壹號	丹東	1	124,946	103,515
大連佳兆業中心	大連	-	156,239	118,619
長沙水岸新都	長沙	4	123,671	108,310
長沙梅溪湖項目	長沙	1	78,634	52,393
武漢金域天下	武漢	3	182,126	152,626
武漢佳兆業壹號花園	武漢	1	156,136	119,219
江陰浮橋家苑	江陰	-	134,535	106,846
上海佳兆業8號	上海	1	116,474	82,368
上海佳兆業城市廣場	上海	1	124,978	80,906
上海佳兆業城市廣場	上海	2	78,431	53,808
上海佳兆業城市廣場	上海	3	128,315	83,859
杭州佳兆業君匯上品	杭州	-	100,849	71,676
杭州璞玉雅園	杭州	-	207,476	140,336
蘇州佳兆業廣場	蘇州	1	72,448	57,227
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	-	197,069	167,509
南京佳兆業城市廣場	南京	1	115,073	68,456
總計			8,119,829	5,809,934

項目組合(續)

項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
重慶佳兆業濱江新城	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2015年5月	否	2017年第2季度	100%
瀋陽佳兆業中心	2012年5月	是	2016年第4季度	100%
本溪水岸新都	2011年9月	是	2016年第2季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2011年10月	是	2016年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2013年8月	是	2017年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年11月	是	2016年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年12月	否	2017年第4季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2013年5月	是	2016年第3季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2014年5月	是	2017年第4季度	100%
丹東佳兆業壹號	2013年9月	是	2016年第2季度	100%
大連佳兆業中心	2013年9月	是	2015年第3季度	100%
長沙水岸新都	2013年4月	是	2015年第4季度	100%
長沙梅溪湖項目	2015年5月	否	2017年第4季度	100%
武漢金域天下	2013年9月	是	2015年第4季度	100%
武漢佳兆業壹號花園	2014年11月	是	2017年第4季度	100%
江陰浮橋家苑	2014年1月	否	2015年第3季度	100%
上海佳兆業8號	2013年4月	是	2015年第4季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2013年11月	是	2016年第1季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2013年12月	是	2017年第4季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2014年3月	是	2017年第4季度	100%
杭州佳兆業君匯上品	2014年4月	是	2016年第2季度	100%
杭州璞玉雅園	2014年5月	是	2017年第2季度	100%
蘇州佳兆業廣場	2014年8月	是	2017年第4季度	100%
蘇州佳兆業君匯上品	2014年11月	否	2017年第4季度	100%
南京佳兆業城市廣場	2014年10月	否	2017年第1季度	100%

未來發展物業

下表載列我們於二零一五年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳佳兆業環球中心	深圳	-	142,000	2020
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	613,527	2020
深圳鹽田項目	深圳	1-3	546,726	2019
深圳大鵬下沙項目	深圳	1-4	516,030	2019
深圳佳兆業前海廣場	深圳	2	149,689	2018
廣州同寶項目	廣州	-	230,577	2019
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	153,548	2017
廣州佳兆業城市廣場	廣州	2-4	289,592	2019
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	6-9	219,090	2017
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	2-4	500,061	2016
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2018
東莞鳳崗項目	東莞	-	303,258	2020
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2018
惠州東江新城	惠州	5-10	3,712,231	2017
惠州惠東亞婆角項目	惠州	1-3	295,754	2017
珠海水岸華都花園	珠海	2-3	370,115	2018
珠海御金山花園	珠海	3-4	57,935	2017
成都佳兆業8號	成都	4-6	292,427	2018
成都佳兆業城市廣場	成都	3-4	192,804	2018
成都佳兆業麗晶公館	成都	2(2)	106,516	2017
重慶佳兆業廣場	重慶	2	152,182	2017
重慶佳兆業濱江新城	重慶	3-10	738,761	2018
營口龍灣	營口	2	259,911	2020
鞍山君匯上品	鞍山	1-2	389,216	2018
鞍山水岸華府	鞍山	2	183,735	2020
鞍山佳兆業廣場	鞍山	-	8,020	2016

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	185,070	2018
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2-4	1,014,900	2018
青島佳兆業水岸新都	青島	3	125,485	2019
丹東佳兆業壹號	丹東	2-3	206,596	2018
遼陽弓長嶺項目	遼陽	-	256,975	2019
長沙梅溪湖項目	長沙	1-2	365,680	2017
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2-3	253,896	2017
上海佳兆業8號	上海	2	85,411	2017
上海君匯上品	上海	1-2	212,240	2018
上海浦東項目	上海	-	49,896	2017
蘇州佳兆業廣場	蘇州	1-2	50,768	2016
南京佳兆業城市廣場	南京	2-3	300,913	2018
總計			13,602,865	

附註：

1. 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一五年六月三十日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司於本報告日期已發行股本約9.67%。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，概無購股權根據購股權計劃授出。截至二零一五年六月三十日止六個月，概無購股權已獲行使及註銷，總共93,351,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而向各購股權計劃參與者的購股權已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後不可再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一五年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於	截至	截至	截至	重新 分類調整 (附註2)	於
	二零一五年 一月一日 的結餘 (附註1)	二零一五年 六月三十日止 六個月內授出	二零一五年 六月三十日止 六個月內行使	二零一五年 六月三十日止 六個月內 註銷/沒收/ 失效		二零一五年 六月三十日
董事						
孫越南	20,020,000	-	-	-	-	20,020,000
喻建清	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
張儀昭	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
饒永	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
鄭毅	-	-	-	-	588,000	588,000
其他僱員						
合共	208,852,000	-	-	(93,351,000)	(588,000)	114,913,000
總計	236,872,000	-	-	(93,351,000)	-	143,521,000

於二零一五年六月三十日，總共61,453,000份購股權可獲行使。

附註：

- 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一五年一月一日的行使期及行使價，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註25。除上文披露者外，未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；及(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。
- 截至二零一五年六月三十日止六個月，鄭毅先生獲委任為本公司董事。因此，於二零一二年六月六日授予鄭毅先生的588,000份購股權重新分類至董事類別。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一五年六月三十日，本公司董事及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)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註2) [%]
郭英成	郭氏家族信託基金(定義見下文)的 贈予人/受益人	2,529,196,133	49.25%

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金實益擁有的股份。見「主要股東」。
- (2) 百分比乃根據於二零一五年六月三十日已發行股份數目5,135,427,910股計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本概約 股權百分比 (附註) [%]
孫越南	實益擁有人	20,020,000	0.39%
喻建清	實益擁有人	6,000,000	0.12%
張儀昭	實益擁有人	1,000,000	0.02%
饒永	實益擁有人	1,000,000	0.02%
鄭毅	實益擁有人	588,000	0.01%

附註：

百分比乃根據於二零一六年六月三十日已發行股份數目5,135,427,910股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

(iii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	於相聯法團的 持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100%
	大豐	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100%
	大正	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1	100%
	昌裕	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	1,000	100%

附註：

於二零一五年六月三十日，大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited擔任由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生(「郭氏家族」)成立的全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人，該信託基金受益人包括郭氏家族及其直系家族成員。於二零一五年六月三十日，郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司董事或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)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零一五年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	1,000,307,622 (L) (附註2)	19.53%
大豐	實益擁有人	1,035,026,457 (L) (附註2)	20.15%
大正	實益擁有人	493,862,054 (L) (附註2)	9.62%
昌裕	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註2)	49.25%
Good Health	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註2及3)	49.25%
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	2,529,196,133 (L) (附註4)	49.25%
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	2,529,196,133 (L) (附註4)	49.25%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註5)	29.94%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	17.29%
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	2,529,196,133 (L)	49.25%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. Good Health乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Good Health及Credit Suisse Trust Limited間接持有的股份數目乃參考二零一一年十月二十八日彼等呈交的權益披露表格。
4. 於二零一五年六月三十日，郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此，根據證券及期貨條例，彼等被當作擁有大昌、大豐及大正所持有的股份的權益。
5. 於二零一五年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。此乃經參考富德生命人壽保險股份有限公司於二零一四年十二月三日呈交的權益披露表格。
6. 根據於二零一五年六月三十日已發行之5,135,427,910股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。



簡明綜合中期財務資料的審閱報告
致佳兆業集團控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第36至74頁的簡明綜合中期財務資料，此簡明中期財務資料包括佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一五年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期損益及其他全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

強調事項

誠如 貴公司二零一四年年報所披露，基於事故(定義見 貴公司二零一四年年報)若干事宜之可能影響的嚴重性，有關 貴集團綜合財務報表的核數師報告載明未能就截至二零一四年十二月三十一日止年度由事故產生的虧損的性質是否充分披露，以及由事故產生的現金流量的分類提供意見。因此，敬請 閣下垂注不就業績及現金流量發表意見之基準中所述的事項可能對本期間數字的可比性及比較資料造成的影響。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一七年三月二十五日

林敬義

執業證書號碼：P02771

簡明綜合中期損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	4,075,704	6,792,523
銷售成本	17	(4,277,719)	(4,632,698)
毛(損)/利		(202,015)	2,159,825
其他虧損淨額	16	(107,487)	(330,893)
銷售及市場推廣成本	17	(174,932)	(417,061)
行政開支	17	(374,611)	(414,368)
投資物業公平值變動	6	1,932,993	232,414
金融衍生工具公平值變動		(42,219)	(63,807)
經營溢利		1,031,729	1,166,110
應佔聯營公司業績	7	(1,177)	-
融資收入		8,737	9,509
融資成本		(512,113)	(140,012)
融資成本淨額	18	(503,376)	(130,503)
除所得稅前溢利		527,176	1,035,607
所得稅開支	19	(665,614)	(774,624)
期內(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額		(138,438)	260,983
以下人士應佔期內(虧損)/溢利及期內全面(虧損)/收益總額：			
本公司權益持有人		(180,251)	238,048
非控股權益		41,813	22,935
		(138,438)	260,983
期內本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣列示)	20		
— 基本		(0.035)	0.048
— 攤薄		(0.035)	0.043

第41至第74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業及設備	6	793,240	848,179
投資物業	6	18,599,373	16,256,160
土地使用權	6	166,085	169,228
於聯營公司之投資	7	777,284	778,461
長期銀行存款		1,479	64,695
遞延所得稅資產		58,824	58,824
		20,396,285	18,175,547
流動資產			
發展中物業	9	69,199,552	69,335,835
持作銷售的已落成物業	9	10,756,187	11,320,631
可供出售金融資產		-	56,823
應收賬款、按金及其他應收款項	8	3,248,194	3,697,214
收購土地按金	9	5,404,609	3,776,684
擬發展項目預付款項		10,299,293	9,617,786
預繳稅項		347,172	262,507
金融衍生工具		-	627
受限制現金		978,042	1,078,291
短期銀行存款		95,111	189,860
現金及現金等值項目		770,906	3,131,154
		101,099,066	102,467,412
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金	13	14,847,823	15,771,087
應計建築成本		11,189,649	14,118,865
應付所得稅		3,989,615	3,879,450
借款	12	52,267,629	61,256,102
金融衍生工具		-	34,735
其他應付款項	14	6,485,930	3,787,568
應付附屬公司非控股權益款項	15	672,361	672,318
		89,453,007	99,520,125
流動資產淨值		11,646,059	2,947,287
資產總值減流動負債		32,042,344	21,122,834

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
借款	12	15,033,298	4,466,896
遞延所得稅負債		2,690,207	2,206,959
		17,723,505	6,673,855
資產淨值		14,318,839	14,448,979
權益			
股本	10	450,450	450,450
股份溢價	10	4,253,704	4,253,704
儲備	11	9,786,864	9,958,817
本公司權益持有人應佔權益		14,491,018	14,662,971
非控股權益		(172,179)	(213,992)
權益總值		14,318,839	14,448,979

郭英成
董事

鄭毅
董事

簡明綜合中期權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	權益總值
人民幣千元 (附註10)	人民幣千元 (附註10)	人民幣千元 (附註11)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一四年一月一日的結餘(按先前呈報)	434,139	3,861,789	13,001,645	17,297,573	4,460,591	21,758,164
過往年度調整及重新分類的影響(附註2.1)	-	-	(1,032,635)	(1,032,635)	(4,380,820)	(5,413,455)
於二零一四年一月一日的結餘(經重列)	434,139	3,861,789	11,969,010	16,264,938	79,771	16,344,709
期內全面收益總額	-	-	238,048	238,048	22,935	260,983
與擁有人進行的交易						
發行以股代息股份	6,354	163,921	(170,275)	-	-	-
已付股息	-	-	(420,772)	(420,772)	-	(420,772)
出售附屬公司權益(附註24(b))	-	-	(786)	(786)	(951)	(1,737)
行使購股權	4,003	93,426	(27,316)	70,113	-	70,113
以股份為基礎的付款	-	-	7,534	7,534	-	7,534
於二零一四年六月三十日的結餘(經重列)	444,496	4,119,136	11,595,443	16,159,075	101,755	16,260,830
於二零一五年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	9,958,817	14,662,971	(213,992)	14,448,979
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	(180,251)	(180,251)	41,813	(138,438)
與擁有人進行的交易						
以股份為基礎的付款	-	-	8,298	8,298	-	8,298
於二零一五年六月三十日的結餘	450,450	4,253,704	9,786,864	14,491,018	(172,179)	14,318,839

第41至第74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
經營活動所得現金流量			
經營所用現金		(574,274)	(6,643,528)
已付所得稅		(156,866)	(386,375)
已付利息		(2,184,585)	(1,017,812)
經營活動所用現金淨額		(2,915,725)	(8,047,715)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備	6	(10,818)	(108,718)
添置投資物業	6	(410,220)	(695,034)
收購一間附屬公司，扣除已取得現金	24(a)	-	(904,861)
出售物業及設備所得款項		2,016	263
短期銀行存款減少		94,749	85,270
長期銀行存款減少		63,216	-
已收利息		8,737	9,509
出售可供出售金融資產所得款項		56,823	-
投資活動所用現金淨額		(195,497)	(1,613,571)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項	12(a)	728,700	14,367,248
償還銀行及其他借款	12(a)	(1,354,512)	(5,661,838)
來自一間關連公司的貸款所得款項		1,377,000	-
發行優先票據所得款項	12(b)	-	3,908,263
已付股息		-	(420,772)
行使購股權所得款項		-	70,113
融資活動所得現金淨額		751,188)	12,263,014)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(2,360,034)	2,601,728)
期初的現金及現金等值項目		3,131,154	6,765,970
匯兌調整		(214)	17,063
期終的現金及現金等值項目		770,906)	9,384,761)

第41至第74頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。期內，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一七年三月二十五日獲本公司董事會批准。

2. 編製基準及會計政策

2.1 若干事項的獨立調查

誠如本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所詳述，本公司就若干事項成立了調查委員會，而富事高已進行獨立調查(「調查」)。富事高於二零一六年十月七日出具了調查報告，本公司於二零一六年十二月十九日刊發了主要調查結果。「調查委員會」、「富事高」及「事故」等詞彙的定義見二零一四年綜合財務報表。

在本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中，本公司董事已考慮全部調查結果，並信納綜合財務報表已作出適當的調整，包括過往年度調整。因此，在截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料中，截至二零一四年六月三十日止六個月的比較數字乃經對先前於二零一四年中期報告呈報的金額作出適當調整後達致，以糾正與事故有關的重大會計誤差。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 過往期間調整

下文載列過往期間調整對截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期損益及其他全面收益表的影響，以反映事故的調查結果。

	按先前呈報 人民幣千元	過往期間調整 人民幣千元	附註	經重列 人民幣千元
銷售成本	(4,055,930)	(576,768)	(2)	(4,632,698)
其他收益／(虧損)－淨額	18,814	(349,707)	(3)	(330,893)
融資收入	168,537	(159,028)	(1)	9,509
融資成本	(140,012)	-	(2)	(140,012)
以下人士應佔溢利：				
本公司權益持有人	1,328,655	(1,090,607)		238,048
非控股權益	17,831	5,104	(1)	22,935
	1,346,486	(1,085,503)		260,983
期內本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣列示)				
－基本	0.267			0.048
－攤薄	0.246			0.043

附註：

- 由於錯誤分類部分新發現借款(定義見本集團二零一四年的綜合財務報表)，非控股權益應佔溢利人民幣5,104,000元已重新分類至本公司權益持有人應佔溢利。

有關調整亦包括撥回之前分類為應付非控股權益款項的新發現借款的估算利息收入人民幣159,028,000元，其之前被確認為融資收入。
- 調整以確認截至二零一四年六月三十日止六個月由新發現借款產生的利息人民幣1,009,309,000元，當中人民幣956,287,000元已資本化為二零一四年六月三十日的發展中物業及持作銷售的已落成物業成本的一部分，而人民幣53,022,000元已於截至二零一四年六月三十日止六個月售出相關物業時確認為銷售成本，亦作出調整以確認額外銷售成本人民幣523,746,000元，以反映期內若干售出物業的賬面值。
- 調整以確認於截至二零一四年六月三十日止六個月發展中物業及持作銷售的已落成物業減值約人民幣349,707,000元(經資本化利息成本至相關物業)。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.3 合規聲明

截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已按照香港會計師公會(「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」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據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」)編製。

所應用的會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致，有關會計政策於年度財務報表中闡述。

(i) 中期期間的收入稅項乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

(ii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一五年一月一日開始的財政期間首次採納的經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本)僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款

二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進

二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

應用上述於二零一五年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.3 合規聲明(續)

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一五年一月一日開始之財政期間生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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 (修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收益的澄清	二零一八年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表內的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間 資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

3. 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險管理及金融工具

4.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一四年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何變動。

4.2 公平值估計

不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，概無第1層及第3層工具。金融衍生工具包括按公平值列賬的遠期外匯合約，應用第2層估值方法。此合約按活躍市場報價之遠期外匯匯率計算公平值計值。貼現普遍不會對第2層衍生工具造成重大影響。

5. 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估各單一營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務以及酒店及餐飲業務的表現，並視該等分部為可申報分部。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料時，本公司執行董事認為二零一三年開始的戲院、百貨店及文化中心業務為獨立可申報分部。因此，比較資料已獲重新列報，以達致一致的列報。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中華人民共和國(「中國」)(被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

期內收益包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	3,769,436	3,826,626
— 持作銷售的發展中物業及擬發展項目	-	2,713,860
租金收入	110,886	94,240
物業管理服務	121,798	83,937
酒店及餐飲業務	30,130	27,252
戲院、百貨店及文化中心業務	43,454	46,608
	4,075,704	6,792,523

5. 收益及分部資料(續)

截至二零一五年六月三十日止期間提供予本公司現任執行董事的可申報分部的分部資料如下：

未經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	3,769,436	116,403	232,015	32,653	43,898	4,194,405
減：分部間收益	-	(5,517)	(110,217)	(2,523)	(444)	(118,701)
來自外來客戶之收益	3,769,436	110,886	121,798	30,130	43,454	4,075,704
除投資物業公平值變動及 應佔聯營公司業績前的 分部業績	(837,950)	49,050	40,270	(35,245)	(3,265)	(787,140)
應佔聯營公司業績(附註7)	(1,177)	-	-	-	-	(1,177)
投資物業公平值變動(附註6)	-	1,932,993	-	-	-	1,932,993
分部業績	(839,127)	1,982,043	40,270	(35,245)	(3,265)	1,144,676
金融衍生工具公平值變動						(42,219)
企業及其他未分配開支						(71,905)
融資收入						8,737
融資成本						(512,113)
融資成本－淨額(附註18)						(503,376)
除所得稅前溢利						527,176
所得稅開支(附註19)						(665,614)
期內虧損						(138,438)

未經審核							
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊(附註6、17)	27,526	3,083	2,259	16,518	4,425	3,690	57,501
土地使用權攤銷(附註6、17)	1,080	-	-	904	1,159	-	3,143
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註16)	129,175	-	-	-	-	-	129,175

5. 收益及分部資料(續)

截至二零一四年六月三十日止期間提供予本公司現任執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核					
	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
收益	6,540,486	107,319	223,790	27,252	46,608	6,945,455
減：分部間收益	-	(13,079)	(139,853)	-	-	(152,932)
來自外來客戶之收益	6,540,486	94,240	83,937	27,252	46,608	6,792,523
除投資物業公平值變動前的 分部業績	995,081	47,008	4,682	(31,307)	(3,443)	1,012,021
投資物業公平值變動(附註6)	-	232,414	-	-	-	232,414
分部業績	995,081	279,422	4,682	(31,307)	(3,443)	1,244,435
金融衍生工具公平值變動						(63,807)
企業及其他未分配開支						(14,518)
融資收入						9,509
融資成本						(140,012)
融資收入－淨額(附註18)						(130,503)
除所得稅前溢利						1,035,607
所得稅開支(附註19)						(774,624)
期內溢利						260,983

	未經審核						
	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元 (經重列)	未分配 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
其他資料：							
折舊(附註6、17)	16,891	1,947	2,013	8,875	6,590	4,004	40,320
土地使用權攤銷(附註6、17)	976	-	-	773	1,135	-	2,884
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註16)	369,470	-	-	-	-	-	369,470

5. 收益及分部資料(續)

於二零一五年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	198,318,334	16,666,224	2,641,951	1,916,554	359,482	(98,813,190)	121,089,355 405,996
資產總值							121,495,351
分部負債 未分配	125,972,574	3,456,448	1,151,020	1,659,340	254,560	(99,298,179)	33,195,763 73,980,749
負債總值							107,176,512
其他資料： 資本開支(附註6) 未分配(附註6)	4,597	413,410	341	179	786	-	419,313 1,728
							421,041

於二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	197,324,504	16,127,413	2,407,374	538,702	328,697	(96,462,512)	120,264,178 378,781
資產總值							120,642,959
分部負債 未分配	125,296,829	3,301,801	1,116,918	235,627	218,220	(95,819,556)	34,349,839 71,844,141
負債總值							106,193,980
其他資料： 資本開支 未分配	24,101	2,146,026	4,858	47,652	29,369	-	2,252,006 11,958
							2,263,964

5. 收益及分部資料(續)

概無自任何單一外部客戶取得重大收益(截至二零一四年六月三十日止期間：無)。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、金融衍生工具、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括金融衍生工具、遞延所得稅負債、應付所得稅及公司借款。

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一五年六月三十日止六個月			
於二零一五年一月一日的期初賬面淨值	848,179	16,256,160	169,228
添置	10,821	410,220	-
攤銷(附註17)	-	-	(3,143)
折舊(附註17)	(57,501)	-	-
出售	(8,259)	-	-
公平值增加	-	1,932,993	-
於二零一五年六月三十日的期終賬面淨值	793,240	18,599,373	166,085

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一四年六月三十日止六個月			
於二零一四年一月一日的期初賬面淨值	579,528	9,595,200	165,342
轉撥自發展中物業	315,509	-	24,756
自投資物業轉撥至物業及設備及土地使用權	42,256	(50,769)	8,513
轉撥至持作銷售的已落成物業	-	(11,479)	-
收購一家附屬公司(附註24(a))	99	-	-
添置	108,718	695,034	-
出售	(1,723)	-	-
出售附屬公司	(587)	-	-
攤銷(附註17)	-	-	(2,884)
折舊(附註17)	(40,320)	-	-
公平值增加	-	232,414	-
於二零一四年六月三十日的期終賬面淨值	1,003,480	10,460,400	195,727

於二零一五年六月三十日，賬面淨值合共約為人民幣235,879,000元的物業及設備受部分限制。於此等簡明綜合中期財務資料獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

附註：

本集團於二零一五年及二零一四年六月三十日就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可靠比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

期內概無改變估值方法。

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

釐定公平值所用的重大數據

資本化及折現率乃估值師按將予估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於現時市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本或利潤愈高，公平值愈低。

7. 於聯營公司之投資

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	778,461	779,095
應佔聯營公司業績	(1,177)	(634)
	777,284	778,461

8. 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	522,948	720,331
其他應收款項	1,168,293	701,319
其他按金	316,809	307,033
預付款項(附註b)	603,153	1,346,722
其他預繳稅項	636,991	621,809
	3,248,194	3,697,214

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

8. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	140,438	524,245
91至180日	241	26,561
181至270日	227,126	89,322
271至365日	27,800	5,607
超過365日	127,343	74,596
	522,948	720,331

由於所有應收款項主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項，其中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期，因此均為已逾期但未減值。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等簡明綜合中期財務資料批准之日，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的應收貿易賬款分別人民幣465,612,000元及人民幣685,371,000元已獲結付。

- (b) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (c) 最高信貸風險為於綜合財務狀況表所示金額。
- (d) 本集團應收款項的賬面值主要以人民幣列值。
- (e) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值，應收貿易賬款及其他應收款項亦無出現減值。

9. 收購土地按金、發展中物業及持作銷售的已落成物業

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。

於二零一五年六月三十日，賬面淨值分別合共約人民幣2,758,546,000元、人民幣21,711,479,000元及人民幣748,272,000元之收購土地按金、發展中物業及持作銷售的已落成物業受部分限制。於批准此等簡明綜合中期財務資料之日，該等限制已全面獲解除，惟賬面總值為人民幣1,499,762,000元之2個開發中物業仍受部分限制除外。

10. 股本及股份溢價

	未經審核				
	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
已發行及繳足：					
於二零一五年一月一日及 於二零一五年六月三十日	5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154
於二零一四年一月一日	4,929,515,000	492,952	434,139	3,861,789	4,295,928
行使購股權	50,783,000	5,078	4,003	93,426	97,429
發行以股代息股份(附註)	80,109,910	8,011	6,354	163,921	170,275
於二零一四年六月三十日	5,060,407,910	506,041	444,496	4,119,136	4,563,632

附註：本公司向其股東提供以股代息的選擇，據此，股東於宣派特別現金股息後可選擇收取每股0.15港元的普通股代替現金股息，而普通股根據以股代息計劃發行。於二零一四年五月二十九日，於截至二零一四年六月三十日止期間已發行的以股代息股份總數為80,109,910股，每股股價為2.68港元。

期內所有已發行普通股於所有方面與現有股份享有同等地位。

11. 儲備

	未經審核							
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	換股權儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元 (附註12(c))	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘(按先前呈報)	382	24,835	573,478	154,517	(70,749)	220,824	12,098,358	13,001,645
過往年度調整及重新分類的影響(附註2.1)	-	-	-	-	(323,666)	-	(708,969)	(1,032,635)
於二零一四年一月一日的結餘(經重列)	382	24,835	573,478	154,517	(394,415)	220,824	11,389,389	11,969,010
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	238,048	238,048
發行以股代息股份	-	-	-	-	-	-	(170,275)	(170,275)
已付股息	-	-	-	-	-	-	(420,772)	(420,772)
出售附屬公司權益	-	-	(786)	-	-	-	-	(786)
行使購股權	-	-	-	(27,316)	-	-	-	(27,316)
以股份為基礎的付款	-	-	-	7,534	-	-	-	7,534
於二零一四年六月三十日的結餘(經重列)	382	24,835	572,692	134,735	(394,415)	220,824	11,036,390	11,595,443
於二零一五年一月一日的結餘	382	24,835	758,043	105,166	(487,047)	220,824	9,336,614	9,958,817
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(180,251)	(180,251)
以股份為基礎的付款	-	-	-	8,298	-	-	-	8,298
購股權失效	-	-	-	(48,663)	-	-	48,663	-
於二零一五年六月三十日的結餘	382	24,835	758,043	64,801	(487,047)	220,824	9,205,026	9,786,864

附註：

(a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。

(b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將純利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外商投資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註25)授出之購股權之僱員服務價值。

12. 借款

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
列作非流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a及d)	7,263,670	2,722,000
銀行借款－無抵押(附註a)	3,225,128	244,896
來自一間關連公司的貸款(附註e)	2,877,000	1,500,000
其他借款－有抵押(附註a及d)	1,100,000	-
其他借款－無抵押(附註a)	567,500	-
	15,033,298	4,466,896
列作流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a及d)	5,691,169	15,479,000
銀行借款－無抵押(附註a)	2,257,924	5,306,603
其他借款－有抵押(附註a及d)	23,820,898	20,585,517
其他借款－無抵押(附註a)	4,343,304	4,557,389
優先票據(附註b)	14,591,076	13,890,208
可換股債券(附註c)	1,563,258	1,437,385
	52,267,629	61,256,102
借款總額	67,300,927	65,722,998

附註：

(a) 銀行及其他借款的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	48,895,405	36,094,926
添置	728,700	14,367,248
還款	(1,354,512)	(5,661,838)
於六月三十日的賬面值	48,269,593	44,800,336

12. 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據

優先票據的變動分析如下：

	未經審核						總計
	二零一二年	二零一三年一月	二零一三年三月	二零一三年四月	二零一四年一月	二零一四年六月	
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	
	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
截至二零一五年六月三十日止六個月							
於一月一日的賬面值	1,551,031	3,158,810	3,411,597	1,806,777	1,550,421	2,411,572	13,890,208
應計利息(附註18)	101,183	156,482	163,703	62,084	56,969	110,242	650,663
加速撥回利息(附註18)	36,126	52,370	40,690	17,021	18,799	52,441	217,447
票息付款	-	(156,887)	-	-	-	-	(156,887)
匯兌差額	(1,322)	(2,599)	(2,977)	-	(1,365)	(2,092)	(10,355)
於六月三十日的賬面值	1,687,018	3,208,176	3,613,013	1,885,882	1,624,824	2,572,163	14,591,076

	未經審核						總計
	二零一二年	二零一三年一月	二零一三年三月	二零一三年四月	二零一四年一月	二零一四年六月	
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	
	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
截至二零一四年六月三十日止六個月							
於一月一日的賬面值	1,538,556	3,149,137	3,397,712	1,802,027	-	-	9,887,432
添置	-	-	-	-	1,505,747	2,402,516	3,908,263
應計利息(附註18)	102,141	158,587	152,204	65,694	64,670	15,169	558,465
票息付款	(98,122)	(156,233)	(148,803)	(61,875)	(24,800)	-	(489,833)
匯兌差額	13,675	28,170	30,487	-	13,855	275	86,462
修改條款的交易成本	(5,334)	(10,613)	(11,421)	(6,218)	(5,192)	-	(38,778)
於六月三十日的賬面值	1,550,916	3,169,048	3,420,179	1,799,628	1,554,280	2,417,960	13,912,011

於二零一二年九月十八日，本公司按面值100%發行本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)。

12. 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據(續)

於二零一三年一月八日，本公司按面值100%發行本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)。

於二零一三年三月十九日，本公司按面值100%發行本金總額550,000,000美元(相等於約人民幣3,457,025,000元)二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)。於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%發行額外250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)(「二零一四年一月優先票據」)。

於二零一三年四月二十二日，本公司按面值100%發行本金總額人民幣1,800,000,000元二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)。

於二零一四年六月六日，本公司按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據統稱為「優先票據」。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一三年一月 優先票據 人民幣千元	二零一三年三月 優先票據 人民幣千元	二零一三年四月 優先票據 人民幣千元	二零一四年一月 優先票據 人民幣千元	二零一四年六月 優先票據 人民幣千元
面值	1,581,225	3,142,750	3,457,025	1,800,000	1,524,225	2,460,840
減：交易成本	(53,070)	(55,654)	(48,133)	(27,681)	(18,478)	(58,324)
所得款項淨額	1,528,155	3,087,096	3,408,892	1,772,319	1,505,747	2,402,516

於二零一四年六月二十九日，本公司取得二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年一月優先票據的持有人同意，按符合二零一四年六月優先票據的條款修改優先票據的若干條款(「修改」)。本公司已就修改向上述持有人支付約人民幣38,778,000元的同意費，並於截至二零一四年六月三十日止六個月將其撥充至各優先票據的賬面值作資本。

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無根據優先票據的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到優先票據受託人的違約通知。因此，加速撥回利息合共人民幣217,447,000元，並已確認為截至二零一五年六月三十日止六個月的融資成本(附註18)。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(i)披露。

12. 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8.0厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值的100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.1656港元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息後，轉換價調低至每股2.64港元。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註11)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

於簡明綜合中期財務狀況表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
減：權益部分(附註11)	(220,824)
交易成本	(47,209)
初步確認時的負債部分	1,231,967

可換股債券的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	1,437,385	1,377,335
應計利息(附註18)	59,954	89,158
加速撥回利息(附註18)	65,919	-
票息付款	-	(60,667)
於六月三十日的賬面值	1,563,258	1,405,826

12. 借款(續)

附註：(續)

(c) 可換股債券(續)

在截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無根據可換股債券的條款按時支付本金及票息。由於未有履行責任，本公司收到可換股債券受託人發出的違約通知。因此，截至二零一五年六月三十日止六個月加速撥回利息合共人民幣65,919,000元並確認為融資成本(附註18)。本公司已與債券持有人磋商有關執行債務重組的事宜，詳情於下文附註(f)披露。

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月概無進行轉換及贖回。

(d) 本集團的銀行及其他借款人民幣37,875,737,000元(未經審核)(二零一四年十二月三十一日：人民幣38,786,517,000元(經審核))已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份共同作抵押。

本集團的銀行及其他借款乃以下列項目作擔保：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	27,961,737	28,864,518
— 無抵押	8,293,037	7,895,230
	36,254,774	36,759,748

本集團餘下的其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團未能根據若干銀行及其他借款的相關條款及條件按時支付本金及利息，並接獲若干債權人要求立即償還銀行及其他借款的通知。本集團已就進行債務重組與相關債權人協商，詳情於下文附註(f)披露。

(e) 來自一間關連公司的貸款

該等款項為無抵押，以12.0%的利率計息，並須於二零一六年及二零一七年內償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(f) 債務重組

於二零一五年，鑒於發生違約事件及債務融資的潛在交叉違約事件，本集團已就重組尚未償還的債務融資(「債務重組」)與境內債權人及境外債權人磋商。

於二零一五年八月十七日，本集團與境內債權人委員會(「境內債權人委員會」，由本集團若干最大境內債權人所組成)就境內債務重組訂立框架協議。境內債權人委員會獲授權代表所有境內債權人就境內債務重組進行磋商。於二零一五年及二零一六年，境內債權人與本集團已訂立各項最終協議，以重組未償還債務或同意彼等的未償還債務繼續由彼等現有協議監管。截至批准此等簡明綜合中期財務資料之日，本集團已成功重組全部境內貸款。修改或消除境內債務產生的損益對本集團而言不屬重大。

於二零一六年一月十日，本公司、其若干附屬公司及境外債權人訂立重組支持協議，據此，境外債權人同意透過協議安排支持境外債務重組。協議安排為境外債權人提供選擇，以於重組支持協議的參考日期(即二零一六年一月一日)的優先票據、可換股債券及其他境外融資(「原境外債務」)的未償還本金額連同所有累計及未付利息交換為下文所述的新契約。

12. 借款(續)

附註：(續)

(f) 債務重組(續)

於二零一六年七月十二日，在本公司取得大多數原境外債務債權人就協議安排的同意後，協議安排已在開曼群島及香港法律下生效。於同日，本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。經考慮重組條款後，董事將境外債務重組視為消除若干部分的原境外債務。因此，消除原境外債務的收益約人民幣716,143,000元(即原境外債務的賬面值與新文據於完成境外債務重組當日的公平值之間的差額)，而已向境外債權人支付的同意費約人民幣54,423,000元已於二零一六年的損益中確認。原境外債務餘下部分並無導致重大修改，因此，實際利率已於修改日期作出調整。

根據重組支持協議，境外債權人可選擇以其原境外債務交換為下列契約(有關重組支持協議及新契約的商業條款的詳情已載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告)：

- (i) 按交換比率1.0倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據，並具有名義價值相等於新高息票據本金總額7%的若干或然價值權(「或然價值權」)；
- (ii) 按交換比率1.02598倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據；或
- (iii) 按交換比率1.0倍轉換為強制性可交換債券。

13. 自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣14,847,823,000元(未經審核)(二零一四年十二月三十一日：人民幣15,771,087,000元(經審核))的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期款項。

14. 其他應付款項

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	6,207,600	3,362,330
應付票據	4,193	221,683
有關收購附屬公司的應付代價	45,417	45,417
其他應付稅項	228,720	158,138
	6,485,930	3,787,568

15. 應付附屬公司非控股權益款項

應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

16. 其他虧損－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
沒收客戶按金	(2,579)	(1,878)
終止擬發展項目的補償	-	(7,037)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	129,175	369,470
政府補貼收入	(26,205)	(27,609)
出售物業及設備虧損	6,243	1,460
其他	853	(3,513)
	107,487	330,893

17. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	230	1,300
廣告及其他宣傳成本	82,945	277,592
代理費	11,825	26,700
營業稅(附註)	253,059	237,681
已售物業成本	3,903,207	4,292,476
捐款	-	31,030
法律及專業費用	33,722	26,551
折舊(附註6)	57,501	40,320
土地使用權攤銷(附註6)	3,143	2,884
員工成本—包括董事酬金	221,385	240,789
辦公室開支	24,557	36,046
經營租賃租金	16,064	19,916
其他	219,624	230,842
	4,827,262	5,464,127

附註：組成本集團的中國公司須按稅率5%就其來自物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及其他業務的收益繳納營業稅。

18. 融資成本－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)
融資收入		
銀行存款利息收入	8,737	9,509
融資成本		
利息開支：		
－銀行及其他借款	1,983,142	1,483,453
－優先票據(附註12(b))	868,110	558,465
－可換股債券(附註12(c))	125,873	89,158
總利息開支	2,977,125	2,131,076
減：資本化利息(附註)	(2,499,427)	(2,070,222)
	477,698	60,854
匯兌虧損淨額	34,415	79,158
	512,113	140,012
融資成本－淨額	(503,376)	(130,503)

附註： 借款資本化率於期內為11.25%(二零一四年：12.65%(經重列))。

19. 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一四年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

19. 所得稅開支(續)

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合中期損益表。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	169,096	668,764
— 中國土地增值稅	13,270	107,737
遞延所得稅	483,248	(1,877)
	665,614	774,624

20. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年 (經重列)
本公司的權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(180,251)	238,048
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	4,973,700,779
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.035)	0.048

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團虧損人民幣180,251,000元(未經審核)(二零一四年：溢利人民幣238,048,000元(經重列及未經審核))及期內已發行5,135,427,910股(二零一四年：4,973,700,779股)普通股的加權平均數計算。

20. 每股(虧損)/盈利(續)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年 (經重列)
本公司的權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(180,251)	238,048
就可換股債券的損益影響的調整(人民幣千元)	-	5,480
用於釐定每股攤薄(虧損)/盈利的(虧損)/溢利(人民幣千元)	(180,251)	243,528
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	4,973,700,779
—就可換股債券的調整	-	639,172,341
—就購股權的調整	-	84,735,226
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	5,135,427,910	5,697,608,346
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.035)	0.043

截至二零一四年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(可換股債券及購股權)獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。

截至二零一五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股具反攤薄影響。

截至二零一四年六月三十日止六個月，假設可換股債券已獲轉換為本公司普通股，而純利獲調整以對銷可換股債券的損益影響。至於購股權，乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算，以釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目。上述計算所得的股份數目，將與假設購股權獲悉數行使而可能發行的股份數目作比較。

21. 股息

本公司並無宣派截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的中期股息。

本公司於二零一四年三月三十一日舉行的股東週年大會上宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度每股15港仙附有以股代息選擇權的末期股息，總額達745,236,000港元(相等於人民幣591,047,000元)，並於二零一四年五月派付。

22. 財務擔保合同

本集團於各報告日期之財務擔保如下：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	15,252,595	15,337,179

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

23. 承擔

(a) 就物業發展開支的承擔

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	26,441,205	24,462,837

附註：金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之承擔。

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	28,575	28,301
超過一年但不超過五年	17,632	20,833
超過五年	1,225	1,050
	47,432	50,184

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	140,926	170,232
超過一年但不超過五年	401,992	457,244
超過五年	187,503	258,317
	730,421	885,793

24. 收購及出售附屬公司

(a) 收購一間附屬公司

於二零一四年二月，本集團透過公開拍賣收購南京奧信房地產開發有限公司的100%股權，現金代價為人民幣909,000,000元。該公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地。因此，本集團認為這實質上為資產收購，因此已付現金代價與所購入資產淨值的差額將確認為土地的賬面值調整。

該交易事項的代價乃按所購入資產的公平值得出。

	未經審核 二零一四年 人民幣千元 (經重列)
物業及設備	99
開發中物業	3,595,046
應收賬款、按金及其他應收款項	611
現金及現金等值項目	4,139
應計建築成本	(8,661)
其他應付款項	(262)
應付一間直接控股公司款項	(3,583,549)
	<hr/>
所購入資產淨值	7,423
	<hr/>
以現金結算之購買代價	909,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(4,139)
	<hr/>
收購之現金流出	904,861
	<hr/>
總購買代價：	
— 期內已付現金	909,000
	<hr/>
所購入淨資產賬面淨值—如上文所示	(7,423)
	<hr/>
開發中物業之賬面值調整	901,577
	<hr/>

(b) 出售附屬公司權益

截至二零一四年六月三十日止期間，本集團出售若干附屬公司的全部股本。若干該等公司僅於中國持有擬發展項目、發展中物業或持作銷售的已落成物業的預付款項。該等公司於出售事項前並無經營任何業務。因此，本集團將該等出售視為物業銷售，而其相關現金流入淨額人民幣2,023,860,000元為經營所得現金。

25. 購股權 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一五年六月三十日		二零一四年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.844	236,872,000	1.747	387,187,000
期內授出	-	-	2.61	11,000,000
期內行使	-	-	1.752	(50,783,000)
期內失效	2.096	(93,351,000)	1.598	(32,944,000)
於六月三十日	1.679	143,521,000	1.792	314,460,000

於二零一五年六月三十日，61,453,000份(二零一四年六月三十日：128,280,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

25. 購股權(續) 購股權計劃(續)

附註：於簡明綜合中期財務資料日期的購股權年期如下：

行使期	行使價 每股 港元	購股權數目	
		二零一五年 六月三十日	二零一四年 六月三十日
二零一零年六月十日至二零一五年六月九日	3.105	-	8,250,000
二零一一年三月三十日至二零一六年三月二十九日	3.105	-	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零一七年四月二十三日	3.105	-	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,720,000	12,129,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	4,015,000	13,175,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	4,220,000	13,752,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	5,220,000	19,970,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	12,940,000	19,970,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	5,240,000	20,130,000
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	7,174,000	44,094,000
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	30,664,000	45,080,000
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	30,664,000	45,080,000
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	30,664,000	45,080,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一九年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	2,200,000
二零一五年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	-
二零一六年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	-
二零一七年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	-
二零一八年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	-
二零一九年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	-
		143,521,000	314,460,000

25. 購股權(續)

購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元的購股權。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司於二零一四年二月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。本公司於二零一四年八月二十一日進一步向若干僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年七月 授出	二零一二年六月 授出	二零一四年二月 授出	二零一四年八月 授出
二元模式下的公平值	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元	2,592,000港元
授出日期的股份收市價	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元
行使價	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%
預期波幅	40%	44%	45%	43%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%

26. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務資料其他部份所披露者外，本集團於期內與其關連人士進行下列交易：

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生及郭英成先生。

關連公司

深圳市富德資源投資有限公司。

(b) 主要管理層酬金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	28,351	14,531
退休金計劃供款	135	218
購股權福利	2,186	759
	30,672	15,508

(c) 交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向一間關連公司支付的利息(附註(i))	128,556	-
向控股股東支付的租金開支(附註(ii))	955	917

附註：

(i) 來自一間關連公司的貸款以12%的年利率計算利息開支。

(ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。期內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

26. 關連人士交易(續)

(d) 與一間關連公司的結餘

	未經審核 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註12(e))	2,877,000	1,500,000

27. 報告日期後事項

(1) 於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元(相等於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。

(2) 於報告日期後，與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商已完成。大部分銀行及金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資取得融資。

於二零一六年七月二十一日，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已透過本公司建議的協議安排完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章授出命令確認香港高等法院對協議安排的批准。

本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。

(3) 於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技股份有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

其他資料

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下文的偏離情況除外：

- (a) 守則條文A.1.2規定，董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。截至二零一五年六月三十日止六個月內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。
- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。
- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。
- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前（或協定的其他時間內）送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。

(f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。

(g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。

守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。

守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

(h) 守則條文A.3.2訂明發行人應在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事會成員名單，並列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。截至二零一五年六月三十日止六個月，由於本公司行政人員的無心之失，本公司未有在其網站及聯交所網站上設存及提供最新的董事名單。

其他不符合上市規則之處

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數自二零一四年十二月三十一日起至二零一七年二月二十七日減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績；及(ii)刊發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.48條及第13.49條的事項。

復牌進度

股份已自二零一五年三月起在聯交所暫停買賣。聯交所對本公司股份恢復買賣施加若干條件。有關該等條件的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十三日的公告。董事會正在採取必要行動及步驟以達成該等復牌條件，並將適時知會本公司股東及潛在投資者有關進度。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部監控及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年六月三十日：無)。