



# 中駿集團 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



2018  
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	6
5. 權益披露	24
6. 其他資料	28
7. 綜合損益及其他全面收益表	31
8. 綜合財務狀況表	33
9. 綜合權益變動表	35
10. 簡明綜合現金流量表	37
11. 簡明綜合財務報表附註	38

## 企業簡介

中駿集團控股有限公司(前稱「中駿置業控股有限公司」)(簡稱「中駿」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月其股份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.HK)。本集團主要業務包括物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、海峽西岸經濟圈及中西部地區的一、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、重慶、蘇州、杭州、南京、青島、濟南、南昌及廈門等30個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、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」為關鍵價值主張，「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」為使命。本公司榮登「2018中國房地產上市公司綜合實力40強」、「2018中國房地產開發企業50強」及2018年「財富中國500強」榜單。

於二零一八年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約1,986萬平方米的土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿將繼續深化「區域聚焦，多業態發展」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並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  
黃攸權先生  
黃倫先生

#### 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

黃攸權先生(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

中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號  
中駿集團大廈

## 香港主要營業地點

香港銅鑼灣軒尼詩道500號  
希慎廣場2801室

## 開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Conyers 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

中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中銀香港(控股)有限公司

## 投資者關係

電郵：ir@sce-re.com  
傳真：(852) 2342 6643

## 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](http://www.sce-re.com)

# 財務摘要

## 損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	增加 (%)
收益	9,414,763	8,166,170	15.3
毛利	3,041,951	2,505,111	21.4
期內溢利	2,069,330	1,210,735	70.9
母公司擁有人應佔溢利	2,020,225	1,013,530	99.3
母公司擁有人應佔核心溢利	1,197,578	938,985	27.5
每股中期股息	港幣 7 分	港幣 6 分	16.7

## 財務狀況表摘要

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	增加 (%)
	資產總額	86,067,693	66,175,008
現金及銀行存款結餘	17,071,303	9,642,125	77.0
總債務	(30,170,437)	(21,523,080)	40.2
負債總額	(67,132,913)	(49,617,138)	35.3
權益總額	18,934,780	16,557,870	14.4

## 市場回顧

二零一八年上半年，中國房地產調控政策持續深化，重點打擊投機性需求，並堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定調。房地產市場在限購、限貸、限售、限價等調控政策下，大部份一線及熱點二線城市的成交面積持續回調。而熱點三、四線城市的成交依然非常活躍，價量齊升。為了避免三、四線城市的房價大漲，越來越多的三、四線城市也實施了更嚴厲的調控政策。然而，因為對商品房的需求依然強烈，商品房的銷售面積及銷售額對比去年同期仍有增長。根據國家統計局數據顯示，二零一八年上半年，全國商品房銷售面積約7.71億平方米，同比增長3.3%，其中住宅銷售面積增長3.2%；商品房銷售額約為人民幣66,945億元，增長13.2%，其中住宅銷售額增長14.8%。



上海•天譽

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 合同銷售

縱使房地產調控政策不斷深化，本集團仍然能夠取得驕人的合同銷售成績。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額繼續創下新高，累計合同銷售金額約人民幣208.11億元(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣65.84億元)，累計合同銷售面積約165萬平方米(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約52.1萬平方米)，同比增長34.1%和93.1%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣12,648元。本集團的銷售成績屢創新高，全賴採取了富有遠見的發展策略，集團於較新發展的城市如重慶、濟南、佛山、惠州及德州的項目現已陸續推出市場，再配合靈活的銷售策略以應對調控政策的影響，這些項目的銷售皆取得令人滿意的成果。

二零一八年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司共有超過60個項目處於銷售狀態，分佈在23個城市，其中15個為期內所推售的新盤，分別是位於天津的愉景城、杭州的柏景灣、蘇州的天璽、重慶的雍景灣一期、南京的雍景臺、濟南的尚城及玖唐府、泉州的瓏景閣、悅景府及悅城、漳州的四季風華、南通的新都會、惠州的雍景臺、徐州的金水灣及德州的雍景灣一期。



上海·柏景灣



## 管理層討論與分析

期內，本集團及其合營公司及聯營公司物業合同銷售情況如下：

### 按城市劃分

城市	佔合同銷售金額		
	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
北京	70,374	3,228	15.5
上海	30,578	622	3.0
天津	207,750	3,489	16.8
杭州	10,767	192	0.9
蘇州	20,677	285	1.4
重慶	31,289	192	0.9
南京	68,674	908	4.4
濟南	103,823	1,719	8.3
南昌	107,329	1,030	4.9
泉州	225,774	2,155	10.4
漳州	129,595	1,668	8.0
商丘	198,057	1,078	5.2
南通	41,039	448	2.2
惠州	117,788	1,232	5.9
徐州	25,856	230	1.1
佛山	33,762	792	3.8
德州	85,633	626	3.0
臨汾	112,691	672	3.2
其他	23,935	245	1.1
<b>合計</b>	<b>1,645,391</b>	<b>20,811</b>	<b>100.0</b>

由於本集團於北京及天津的多個項目發展越趨成熟，集團在這兩個城市的合同銷售表現持續出色，實現合同銷售金額分別約人民幣32.28億元及人民幣34.89億元。此外，非熱點二線城市及強三、四線城市也取得不俗的銷售成績，包括濟南、泉州、漳州及惠州，佔期內總合同銷售金額分別為8.3%、10.4%、8.0%及5.9%。

# 管理層討論與分析

## 按區域劃分

區域	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售金額	
			百分比 (%)	
環渤海經濟圈	782,807	10,849	52.1	
海峽西岸經濟圈	465,688	4,883	23.4	
長三角經濟圈	213,433	2,842	13.8	
粵港澳大灣區	152,174	2,045	9.8	
中西部地區	31,289	192	0.9	
<b>合計</b>	<b>1,645,391</b>	<b>20,811</b>	<b>100.0</b>	

本集團繼續深耕環渤海經濟圈，此區域繼續成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，高達52.1%，同比增長87.7%，達人民幣108.49億元，成績驕人。而本集團於海峽西岸經濟圈的根基深厚，所以合同銷售額緊隨其後。



泉州 • 四季花城

## 管理層討論與分析

### 按城市級別劃分

城市級別	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售金額
			百分比 (%)
一線城市	101,576	3,871	18.6
二線城市	551,780	7,840	37.7
三、四線城市	992,035	9,100	43.7
<b>合計</b>	<b>1,645,391</b>	<b>20,811</b>	<b>100.0</b>

由於一線城市及熱點二線城市受到嚴厲的調控政策所影響，本集團靈活加大非熱點二線城市及強三線城市的推盤。這些城市受到都市圈效應帶動，合同銷售金額繼續上升。因此，二線及三、四線城市的合同銷售金額佔比較去年同期大幅上升，分別貢獻37.7%及43.7%。銷情非常理想，二線及三、四線城市同比分別增長97.7%及124.6%，分別達人民幣78.4億元及人民幣91億元。

## 管理層討論與分析

### 確認物業銷售收入

期內，本集團確認物業銷售收入約人民幣91.34億元，實現交付的物業面積573,739平方米，同比分別增長14.6%及下降2.8%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣15,919元，同比增長17.8%。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

### 按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售金額 百分比 (%)
上海	61,808	3,344	36.6
天津	97,693	1,502	16.4
杭州	141,539	1,457	16.0
南昌	102,723	1,220	13.4
泉州	101,823	905	9.9
漳州	46,732	404	4.4
其他	21,421	302	3.3
<b>合計</b>	<b>573,739</b>	<b>9,134</b>	<b>100.0</b>

### 按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售金額 百分比 (%)
環渤海經濟圈	111,698	1,641	17.9
海峽西岸經濟圈	253,447	2,535	27.8
長三角經濟圈	203,347	4,801	52.6
粵港澳大灣區	5,247	157	1.7
<b>合計</b>	<b>573,739</b>	<b>9,134</b>	<b>100.0</b>

# 管理層討論與分析

## 按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售金額 百分比 (%)
一線城市	67,055	3,501	38.3
二線城市	341,955	4,179	45.8
三、四線城市	164,729	1,454	15.9
<b>合計</b>	<b>573,739</b>	<b>9,134</b>	<b>100.0</b>



臨汾 • 中駿國際社區

## 管理層討論與分析

### 土地儲備

期內，通過「區域聚焦，多業態發展」的拿地指導策略下，在加速土地儲備和城市佈局力度的同時，本集團始終堅持穩中求進，堅決不拿地王的原則。並加強與各地產商合作及尋找收購合併機會靈活增加土地儲備，擴大佈局。

這半年內，本集團繼續邁向全國化，一方面鞏固二線城市如天津、重慶、杭州及蘇州等的根基，另一方面亦於更多新潛力城市如無錫、嘉興、揚州、洛陽、唐山、連雲港及九江等積極擴張。藉此豐富集團土地儲備的多樣性，為求能夠緊貼市場及政策的走勢及變動，因而可以捕捉更多更好的銷售時機。

期內，本集團已進駐長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區五大區域，項目分佈在30個城市，包括北京、上海、深圳、天津、重慶、蘇州、杭州、南京、青島、濟南、南昌及廈門等城市。二零一八年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司積極擴展土地儲備合共新增31個項目，主要集中在二線及強三線城市，總土地成本約為人民幣262.71億元(本集團應佔土地成本約為人民幣88.13億元)。地上總可建面積約為507萬平方米。



泉州·藍灣悅庭

## 管理層討論與分析

新增土地詳情如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>環渤海經濟圈</b>						
北京	天瑞宸章	住宅	58,878	3,365	57,152	19.7
天津	六和名著	住宅	43,520	263	6,036	16.5
天津	天津項目	住宅	75,237	765	10,168	33.0
唐山	四季風華	住宅及商業	167,146	220	1,314	90.0
<b>長三角經濟圈</b>						
杭州	玖晟府	住宅	155,080	1,135	7,319	25.0
蘇州	雲景臺	住宅	106,563	704	6,610	100.0
南京	璟閱	住宅及商業	218,215	1,390	6,370	50.0
無錫	無錫項目(錫山)	住宅及商業	226,278	1,053	4,654	40.0
無錫	無錫項目(新吳)	住宅	216,438	1,730	7,993	33.0
徐州	麗景府	住宅及商業	58,620	238	4,060	29.2
嘉興	翰景悅府	住宅及商業	120,102	850	7,080	10.0
嘉興	上善悅府	住宅及商業	89,089	631	7,080	15.0
嘉興	悅隼半島	住宅及商業	144,153	1,021	7,080	50.0
嘉興	旭南嘉苑	住宅及商業	107,693	762	7,080	30.0
揚州	城市之光	住宅	84,847	176	2,079	20.0
連雲港	雍景灣	住宅及商業	58,626	52	886	70.0

## 管理層討論與分析

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<b>海峽西岸經濟圈</b>						
廈門	廈門項目	住宅及商業	116,000	2,910	25,086	25.0
泉州	四季麗景	住宅及商業	55,570	99	1,773	50.0
泉州	雲景府	住宅	97,615	44	453	51.0
泉州	香檳雲城	住宅及商業	142,504	145	1,018	25.0
南昌	悅瓏府	住宅	80,491	376	4,670	21.4
漳州	雲景臺	住宅	146,481	267	1,823	100.0
漳州	漳州項目	住宅及商業	178,137	642	3,604	33.0
九江	雍景灣	住宅及商業	95,049	223	2,346	51.0
<b>中西部地區</b>						
重慶	西著七里	住宅及商業	189,628	702	3,701	31.7
重慶	萬雲府	住宅	143,858	792	5,504	20.0
重慶	瀚學融府	住宅及商業	558,947	2,037	3,645	17.5
重慶	重慶項目(兩江空港)	住宅及商業	359,161	1,820	5,067	50.0
重慶	瓏景臺	住宅及商業	389,274	672	1,725	50.0
重慶	重慶項目(巴南)	住宅及商業	279,497	1,118	4,000	33.0
洛陽	雍景灣	住宅	308,364	70	226	90.0
合計			5,071,061	26,272	5,181	

於二零一八年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,986萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約1,091萬平方米)。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)40.7%、28.3%、14.4%、6.7%及9.9%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯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)18.0%、63.4%及18.6%。



# 管理層討論與分析

## 財務策略

為了防範金融負債風險，監管部門進一步收緊對房地產企業的貸款額度，特別是信託資金的投放，使得二零一八年上半年房地產的融資成本大幅上升。為了應對國內融資偏緊的情況，本集團未雨綢繆，利用境外的融資平台，不斷優化債務結構，平均融資成本從二零一七年上半年的7.2%降至二零一八年上半年的6.4%。

另外，本集團的財務狀況也不斷改善，於二零一八年三月，標準普爾將本公司的企業信貸評級由「B」提升為「B+」，同時亦確認了本公司的評級展望為「穩定」。本年初，本公司獲得一筆兩批本金為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資，貸款期限為三年六個月，年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.3%。此筆資金用於本集團現有融資債務再融資及應付本集團一般企業資金需求。本集團亦掌握合適時機，於二零一八年四月，在境外發行於二零二一年到期的6億美元7.45%的優先票據。優先票據的所得款項用於為若干現有債務進行再融資及用作營運資金。

## 展望

短期而言，房地產調控政策難以放鬆，尤其是一線及熱點二線城市。差別化調控以保障合理的購房需求將是二零一八年下半年的主旋律；中長期而言，政府會增加土地供應，並擴大政策性支持住房及租賃住房的比重，務求舒緩需求及供應的緊張局面，使房地產的價格趨向穩定。另外，隨着中美貿易戰繼續升級，出口總量將受到一定的考驗，中央政府將保持穩健中性的貨幣政策，保持市場充分的流動性。我們預計二零一八年下半年商品房銷售量及單價將逐步趨穩。

長遠而言，我們對中國房地產的前景仍然樂觀。隨着都市圈的擴展，交通網絡的伸延，除了一線城市外，人口將持續流入部份二線城市及強三線城市。這些城市將是本集團未來的發展戰略方向。本集團將於未來捕捉市場低點，積極補充目標城市的土地儲備，為未來集團的可售資源做好準備。

面向未來，基於對消費升級及客戶生活趨勢的研究，本集團將業務擴展至「Fun+ 幸福生活生態圈」，通過發展長租公寓、聯合辦公、健身健康及教育等新型業務板塊，致力於引領未來智慧生活潮流，務求可以滿足用戶社交、辦公、健身、商業、生活服務等全方位的需求。本集團更於本年五月榮獲「年度最具期待公寓運營商」獎項，集團將致力以最超卓的產品及服務回應市場的期望。

# 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。

收益由二零一七年上半年的約人民幣8,166,170,000元上升15.3%至二零一八年上半年的約人民幣9,414,763,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一七年上半年的約人民幣7,971,375,000元上升14.6%至二零一八年上半年的約人民幣9,133,627,000元。交房面積由二零一七年上半年的589,965平方米減少2.8%至二零一八年上半年的573,739平方米。平均銷售單價由二零一七年上半年的每平方米人民幣13,512元上升至二零一八年上半年的每平方米人民幣15,919元。

- **租金收入**

租金收入由二零一七年上半年的約人民幣60,647,000元上升23.8%至二零一八年上半年的約人民幣75,077,000元，主要由於位於北京世界城購物商場的租金貢獻增加所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一七年上半年的約人民幣124,942,000元上升14.2%至二零一八年上半年的約人民幣142,650,000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**

項目管理收入由二零一七年上半年的約人民幣9,206,000元大幅上升5.9倍至二零一八年上半年的約人民幣63,409,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

### 毛利

毛利由二零一七年上半年的約人民幣2,505,111,000元增加21.4%至二零一八年上半年的約人民幣3,041,951,000元。毛利率則由二零一七年上半年的30.7%上升至二零一八年上半年的32.3%。毛利率上升主要是期內交付一線城市產品毛利率較高所致。

### 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一七年上半年的約人民幣271,257,000元增加20.7%至二零一八年上半年的約人民幣327,419,000元。期內投資物業公允值收益增加主要是位於北京的世界城購物商場及位於上海天悅廣場的辦公樓升值所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一七年上半年的約人民幣267,627,000元大幅減少49.3%至二零一八年上半年的約人民幣135,669,000元。銷售及營銷開支減少主要是按香港財務報告準則15號將期內發生的銷售佣金資本化所致。

### 行政開支

行政開支由二零一七年上半年的約人民幣377,303,000元增加12.5%至二零一八年上半年的約人民幣424,503,000元。行政開支的增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴張的需要所致。

### 財務費用

財務費用由二零一七年上半年的約人民幣203,152,000元增加27.4%至二零一八年上半年的約人民幣258,724,000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，利息總額則由二零一七年上半年的約人民幣764,663,000元增加19.4%至二零一八年上半年的約人民幣913,018,000元。

### 應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一七年上半年的約人民幣134,298,000元大幅增加3.1倍至二零一八年上半年的約人民幣552,716,000元。該增加主要由於期內合營公司的項目交付增加及投資物業公允值收益增加所致。

### 稅項開支

稅項開支由二零一七年上半年的約人民幣776,712,000元大幅增加49.8%至二零一八年上半年的約人民幣1,163,495,000元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入增加及項目毛利率上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

## 管理層討論與分析

### 期內溢利

期內溢利由二零一七年上半年的約人民幣1,210,735,000元大幅增加70.9%至二零一八年上半年的約人民幣2,069,330,000元，主要由於二零一八年上半年的物業銷售收入增加、項目毛利率上升及本集團合營公司投資物業的公允值收益增加所致。核心溢利率由二零一七年上半年的13.3%增加0.2百分點至二零一八年上半年的13.5%。

### 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一七年上半年的約人民幣1,013,530,000元大幅增加99.3%至二零一八年上半年的約人民幣2,020,225,000元。二零一八年上半年的每股基本溢利為約人民幣52.8分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一七年上半年的約人民幣938,985,000元增加27.5%至二零一八年上半年的約人民幣1,197,578,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	11,272,859	8,447,052
港元	3,774,085	815,394
美元	2,024,359	379,679
現金及銀行存款結餘	17,071,303	9,642,125

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境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一八年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣2,146,983,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,471,342,000元)和約人民幣2,253,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,300,000元)。

## 管理層討論與分析

### 貸款及資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	6,805,492	4,481,209
第二年	4,450,504	6,514,771
第三至五年(包括首尾兩年)	5,987,048	1,556,755
長於五年	70,898	78,720
	<b>17,313,942</b>	12,631,455
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,480,098	3,477,192
第二年	—	—
第三至五年(包括首尾兩年)	9,376,397	5,414,433
	<b>12,856,495</b>	8,891,625
貸款總額	<b>30,170,437</b>	21,523,080

## 管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	13,431,600	10,104,260
港元	1,283,409	—
美元	2,598,933	2,527,195
	<b>17,313,942</b>	12,631,455
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,480,098	3,477,192
美元	9,376,397	5,414,433
	<b>12,856,495</b>	8,891,625
貸款總額	<b>30,170,437</b>	21,523,080

於二零一八年六月三十日，約人民幣13,431,600,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣10,104,260,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣29,202,582,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣19,497,384,000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」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的6億美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)及約人民幣3,653,326,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,301,298,000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。

於二零一八年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,747,700,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,195,760,000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、二零一七年優先票據、二零一八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。

## 管理層討論與分析

### 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。於二零一八年六月三十日，淨負債比率為69.2%(二零一七年十二月三十一日：71.8%)。

### 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。於二零一八年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量的金融資產、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據，二零一七年優先票據及二零一八年優先票據外，人民幣對其他外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。

本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一八年六月三十日，本集團已訂立合同總值為7.1億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，於二零一八年六月三十日本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	13,899,845	14,947,867

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	542,708	793,633

於二零一八年六月三十日，本集團亦就一間銀行授予一間合營公司之融資金額為人民幣1,240,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,934,000,000元)提供擔保。

# 管理層討論與分析

## 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	<b>8,661,591</b>	9,686,960

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	<b>211,681</b>	185,843

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用5,398名僱員(二零一七年十二月三十一日：4,657名)。回顧期內，僱員成本總額約人民幣306,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣229,885,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本報告「權益披露」中「購股權計劃」一段)，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。

## 重大收購附屬公司

期內，本集團的重大收購附屬公司的詳情載於未經審核的中期簡明綜合財務報表附註17。



## 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

於二零一八年六月三十日，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」）	-	2,002,200,000 (附註1)	2,002,200,000	52.36%
陳元來先生（「陳先生」）	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.29%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	144,000,000 (附註3)	144,000,000	3.77%

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	所持有之 購股權數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
黃攸權先生	34,000,000	0.89%

附註1：該 2,002,200,000 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 2,002,200,000 股股份。

附註2：該 144,000,000 股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿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貿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。

## 權益披露

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，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及淡倉如下：

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	2,002,200,000	52.36%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，根據證券及期貨條例，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，於二零一八年六月三十日，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

#### (a) 二零一零年購股權計劃

本公司於二零一零年採納一項購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，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。二零一零年購股權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。

二零一零年購股權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。

## 權益披露

截至二零一八年六月三十日止六個月內，根據二零一零年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一八年					於二零一八年				
	一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	六月三十日 尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
<b>董事</b>										
黃攸權先生	24,000,000	-	-	-	-	24,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日	
	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日	
小計	34,000,000	-	-	-	-	34,000,000				
<b>本集團員工</b>										
	190,000,000	-	-	-	-	190,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日至 二零二零年一月五日	
	60,000,000	-	-	-	-	60,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日至 二零二零年一月五日	
小計	250,000,000	-	-	-	-	250,000,000				
總計	284,000,000	-	-	-	-	284,000,000				

購股權的行使價由本公司之董事會(「董事會」)釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授予日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授予日期前五個營業日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)在授予日期本公司股份的面值。

由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

於二零一八年六月三十日，本公司有284,000,000份根據二零一零年購股權計劃授出而尚未行使之購股權(於二零一七年十二月三十一日：284,000,000份)。倘全部尚未行使之購股權獲行使，本公司將會收取681,600,000港元(於扣除發行費用前)。未行使購股權根據本公司之會計準則的公允值為78,448,000港元。

### (b) 二零一八年購股權計劃

本公司於二零一八年四月二十三日召開的股東特別大會上採納一份新購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)。二零一八年購股權計劃旨在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。

二零一八年購股權計劃於二零一八年四月二十三日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二八年四月二十二日止。

購股權的行使價由董事會釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司自採納日以來概無根據二零一八年購股權計劃授出、註銷或行使或已過期的購股權。於二零一八年六月三十日，本公司概無根據二零一八年購股權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。截至二零一八年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及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。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。

### 審核委員會及審閱財務報表

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須只由非執行董事組成。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，審核委員會監管本公司財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明綜合財務報表。

### 根據上市規則第13.18條作出披露

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。

## 其他資料

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。違反任何有關規定將構成二零一六年融資協議違約事項，因此，該二零一六年融資亦須即時宣佈為到期及應付。

誠如本公司於二零一八年三月十四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）及銀團於二零一八年三月十四日訂立的協議（「二零一八年融資協議」），銀行同意授予本公司兩批為數3,172,100,000港元及9,000,000美元的定期貸款融資（「二零一八年融資」），以償還本集團現有融資債務及一般企業資金需求用途。

二零一八年融資自二零一八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。

二零一八年融資協議載有一項規定，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。違反任何有關規定將構成二零一八年融資協議的違約事項，因此，該二零一八年融資亦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合共持有本公司具投票權股本的52.38%。

## 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

董事會決議向於二零一八年九月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣7分(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣6分)。中期股息將於二零一八年十一月二十八日或前後支付予本公司股東。

股東可選擇以現金或全部或部分本公司入賬列作繳足之新股份以代息股份代替現金之方式(「以股代息計劃」)收取截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息。以股代息計劃須待香港聯交所批准根據以股代息計劃將予配發及發行之股份上市及買賣後方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函連同選擇表格將於切實可行情況下盡快寄送予本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一八年九月二十一日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，而且概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一八年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一八年九月二十日(星期四)下午四時三十分前提交本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

承董事會命

黃朝陽

主席

香港，二零一八年八月二十三日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	9,414,763	8,166,170
銷售成本		(6,372,812)	(5,661,059)
毛利		3,041,951	2,505,111
其他收入及收益	4	133,372	46,268
投資物業公允值變動淨額		327,419	271,257
銷售及營銷開支		(135,669)	(267,627)
行政開支		(424,503)	(377,303)
其他開支		—	(118,747)
財務費用	5	(258,724)	(203,152)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		552,716	134,298
聯營公司		(3,737)	(2,658)
除稅前溢利	6	3,232,825	1,987,447
稅項開支	7	(1,163,495)	(776,712)
期內溢利		2,069,330	1,210,735
其他全面收入／(虧損)：			
在期內重新分類至損益的其他全面收入：			
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		40,539	—
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)		(9,355)	18,201
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(7)	114
換算海外業務的匯兌差額		(142,262)	234,558
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額		(151,624)	252,873
期內其他全面收入／(虧損)		(111,085)	252,873
期內全面收入總額		1,958,245	1,463,608



# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,020,225	1,013,530
永久資本工具持有人		26,542	25,356
非控股權益		22,563	171,849
		<b>2,069,330</b>	1,210,735
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,922,909	1,230,689
永久資本工具持有人		26,542	25,356
非控股權益		8,794	207,563
		<b>1,958,245</b>	1,463,608
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		人民幣 52.8 分	人民幣 29.6 分
攤薄		人民幣 51.3 分	人民幣 29.3 分

# 綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	703,868	104,894
投資物業		18,873,800	10,251,718
預付土地租金		3,883,003	5,414,497
無形資產		3,405	3,489
發展中物業	10	1,167,691	1,524,085
在建工程合約	10	404,578	340,667
於合營公司的投資		1,241,759	3,308,894
於聯營公司的投資		111,521	115,265
可供出售投資		–	229,541
預付款項及按金		6,345,516	2,948,515
遞延稅項資產		295,661	344,923
<b>非流動資產總值</b>		<b>33,030,802</b>	<b>24,586,488</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	22,877,597	21,740,001
持作出售已落成物業		3,030,392	2,967,252
貿易應收款項	11	95,477	57,634
合同資產		82,223	–
預付款項、按金及其他應收款項		3,302,764	2,881,509
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		494,487	–
應收關連方款項		4,993,253	3,468,627
預付稅項		1,089,395	831,372
受限制現金		2,146,983	1,471,342
已抵押存款		2,253	25,300
現金及現金等價物		14,922,067	8,145,483
<b>流動資產總值</b>		<b>53,036,891</b>	<b>41,588,520</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	6,066,948	3,152,203
其他應付款項及應計費用		10,142,677	20,136,559
合同負債		14,680,548	–
計息銀行及其他貸款	13	6,805,492	4,481,209
金融衍生工具		27,995	40,364
優先票據及境內債券	14	3,480,098	3,477,192
應付關連方款項		1,822,452	1,707,222
應付稅項		2,023,628	1,643,712
<b>流動負債總額</b>		<b>45,049,838</b>	<b>34,638,461</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,987,053</b>	<b>6,950,059</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>41,017,855</b>	<b>31,536,547</b>

# 綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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>41,017,855</b>	31,536,547
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	13	10,508,450	8,150,246
金融衍生工具		113,195	149,031
優先票據及境內債券	14	9,376,397	5,414,433
遞延稅項負債		2,039,640	1,226,399
大修撥備		45,393	38,568
<b>非流動負債總額</b>		<b>22,083,075</b>	14,978,677
<b>資產淨值</b>		<b>18,934,780</b>	16,557,870
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	15	329,804	329,804
儲備		13,694,177	12,128,322
<b>永久資本工具</b>		<b>14,023,981</b>	12,458,126
<b>非控股權益</b>	16	700,000	700,000
		4,210,799	3,399,744
<b>權益總額</b>		<b>18,934,780</b>	16,557,870

# 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔																
	已發行股本 (未經審核) 人民幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 人民幣千元	資本儲備 (未經審核) 人民幣千元	法定盈餘儲備 (未經審核) 人民幣千元	合併儲備 (未經審核) 人民幣千元	可供出售		其他儲備 (未經審核) 人民幣千元	購股權儲備 (未經審核) 人民幣千元	對沖儲備 (未經審核) 人民幣千元	匯兌		保留溢利 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元	永久		權益總額 (未經審核) 人民幣千元
						投資重估 儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元				資本工具	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元					
															人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日 基於採納香港財務報告準則 第15號的調整的稅後淨額(附註2) 基於採納香港財務報告準則 第9號的調整(附註2)	329,804	1,760,214*	(274,445)*	1,114,988*	30*	52,051*	82,872*	(24,502)*	56,798*	(44,811)*	42,910*	9,362,217*	12,458,126	700,000	3,399,744	16,557,870	
於二零一八年一月一日 經調整後的結餘	329,804	1,760,214	(274,445)	1,114,988	30	-	82,872	(24,502)	56,798	(44,811)	42,910	9,464,734	12,508,592	700,000	3,400,505	16,609,097	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,020,225	2,020,225	26,542	22,563	2,069,330	
期內其他全面收入/(虧損):																	
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,355)	-	-	-	-	(9,355)	-	-	(9,355)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)	
視同收購附屬公司時 撥回其他儲備	-	-	-	-	-	-	-	40,539	-	-	-	-	40,539	-	-	40,539	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,493)	-	(128,493)	-	(13,769)	(142,262)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	31,177	-	-	-	(128,493)	2,020,225	1,922,909	26,542	8,794	1,958,245	
附屬公司之股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,739)	(24,739)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,484	95,484	
支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	(63,060)	-	-	-	-	-	-	-	63,060	-	-	(535,550)	(535,550)	
收購附屬公司(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,266,305	1,266,305	
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,542)	-	(26,542)	
已批准二零一七年年末股息	-	(413,984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(413,984)	-	-	(413,984)	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	6,464	-	-	-	6,464	-	-	6,464	
於二零一八年六月三十日	329,804	1,346,230*	(274,445)*	1,051,928*	30*	-*	82,872*	6,675*	63,262*	(44,811)*	(85,583)*	11,548,019*	14,023,981	700,000	4,210,799	18,934,780	

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣13,694,177,000元(二零一七年十二月三十一日:人民幣12,128,322,000元)的綜合儲備。

# 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔													
	法定						匯兌				永久			
	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	購股權儲備	對沖儲備	波動儲備	保留溢利	總計	資本工具	非控股權益	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)	(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	人民幣千元
於二零一七年一月一日	295,732	1,195,848	(155,839)	755,856	30	(70,676)	2,833	(44,811)	(452,470)	6,881,314	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,013,530	1,013,530	25,356	171,849	1,210,735
期內其他全面收入：														
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	18,201	-	-	-	-	18,201	-	-	18,201
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	114	-	-	-	-	114	-	-	114
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	198,844	-	198,844	-	35,714	234,558
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,315	-	-	198,844	1,013,530	1,230,689	25,356	207,563	1,463,608
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,000	495,000
收購非控股權益	-	-	(114,046)	-	-	-	-	-	-	-	(114,046)	-	(198,668)	(312,714)
收購非業務的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,175	46,175
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,356)	-	(25,356)
已批准二零一六年末期股息	-	(429,439)	-	-	-	-	-	-	-	-	(429,439)	-	-	(429,439)
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	53,965	-	-	-	53,965	-	-	53,965
於二零一七年六月三十日	295,732	766,409	(269,885)	755,856	30	(52,361)	56,798	(44,811)	(253,626)	7,894,844	9,148,986	700,000	3,314,084	13,163,070

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所產生現金		7,172,207	2,542,966
已收利息		24,259	16,715
已付利息		(755,847)	(587,271)
已付中國企業所得稅		(731,164)	(499,674)
已付中國土地增值稅		(374,072)	(232,621)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		<b>5,335,383</b>	<b>1,240,115</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業及設備項目		(21,848)	(15,512)
出售物業及設備項目所得款項		19,108	–
出售一個投資物業所得款項		8,088	–
成立合營公司的預付款		(4,410,415)	–
增添投資物業		(430,904)	(110,143)
收購附屬公司	17	19,245	(1,046,051)
於一間合營公司的投資		(293)	(1,069,290)
應收合營公司及聯營公司款項增加		(129,494)	(746,813)
合營公司的股息		73,500	148,128
受限制現金增加		(675,641)	(207,613)
已抵押存款減少		23,047	142,542
其他投資現金流量淨額		(259,337)	(116,256)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(5,784,944)</b>	<b>(3,021,008)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
發行優先票據所得款項		3,753,015	3,425,382
優先票據發行開支		(48,546)	(42,206)
新增銀行及其他貸款		9,987,805	5,158,706
償還銀行及其他貸款		(5,933,160)	(2,563,030)
非控股股東注資		95,484	495,000
向永久資本工具持有人分派		(26,542)	(25,356)
贖回永久資本工具	16	–	(200,000)
其他融資現金流量淨額		(669,389)	310,476
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>		<b>7,158,667</b>	<b>6,558,972</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>6,709,106</b>	<b>4,778,079</b>
期初現金及現金等價物		8,145,483	7,211,994
匯率變動的影響淨額		67,478	(2,115)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>14,922,067</b>	<b>11,987,958</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及現金結餘		14,922,067	11,987,958

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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，並應與本集團截至二零一七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，與編製本集團截至二零一七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、按公允值計量的金融資產及金融衍生工具按公允值計量外，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

二零一八年六月三十日

## 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全面評估首次採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	分類及計量以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第4號(修訂)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併採用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同的收益
香港財務報告準則第15號(修訂)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

本集團首次採納香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益及香港財務報告準則第9號金融工具，須重列過往財務報表。該等變動的性質及影響於下文披露。

於二零一八年首次採納若干其他修訂及詮釋，但並無對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大影響。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合同、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且其應用於客戶合同產生之所有收益，除非該等合同屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以來自客戶合同的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及於將該模式之各步應用於其客戶合同時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合同的額外成本及與履行合同直接相關的成本入賬。

本集團採納修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次應用香港財務報告準則第15號時的累計影響，於二零一八年一月一日調整期初保留溢利結餘。本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述。因此，並未重述比較期間數據。



## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第 15 號來自客戶合同的收益(續)

#### 收入確認

收入乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升客戶所控制之資產；或
- 沒有創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任之進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合同成本佔各項合同估計總成本的比例。

#### 銷售物業及土地開發收入的會計處理

##### 物業銷售

採用香港財務報告準則第 15 號前，當重要風險及回報已於交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認銷售物業產生的收入。

根據香港財務報告準則第 15 號，就本集團因合同原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收益。計入損益的累計確認收益超出向買方累計收取的款項的差額確認為合同資產。向買方累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

本集團已評估有權就少數物業迄今已完成的履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業的大部分收益將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的某一時點確認。採納香港財務報告準則第 15 號不會對收益確認的時間造成重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益(續)

#### 銷售物業及土地開發收入的會計處理(續)

##### 土地開發

於採納香港財務報告準則第15號前，當已發展地塊的重要風險及回報已轉移及收益額能可靠地計量，本集團確認土地開發產生的收入。

根據香港財務報告準則第15號，土地開發產生的收入將繼續於某一時刻確認，即當客戶取得資產控制權及本集團現有付款權利，亦有可能收回代價。

#### 銷售物業重大融資部分的會計處理

採用香港財務報告準則第15號前，本集團呈列就本集團預售物業而向客戶收取的銷售所得款項為綜合財務狀況表內其他應付款項及應計費用項下預收款項。根據過往會計政策的已收長期墊款並無應計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就已收客戶的銷售所得款項的利息確認具有重大融資成份的合同負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大融資成份的影響。此外，已將來自客戶的銷售所得款項未償付結餘從其他應付款項及應計費用重新分類至合同負債。於二零一八年一月一日，採納香港財務報告準則第15號對期初保留溢利及預收款項並無重大影響。

#### 銷售佣金的會計處理

採用香港財務報告準則第15號前，本集團支出與獲得物業買家的買賣協議相關的銷售佣金。採用香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得合同所產生銷售佣金(如可收回)予以資本化及於合同資產入賬。當相關物業銷售獲確認及計入當時銷售成本時，資本化銷售佣金計入損益。

由於會計政策的此變動，本集團有就物業銷售合同已付／應付資本化銷售佣金人民幣68,303,000元，於二零一八年一月一日減少遞延稅項資產人民幣17,076,000元、增加保留溢利人民幣50,466,000元及增加非控股權益人民幣761,000元。

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：分類及計量；減值；及對沖會計。除本集團未來應用的對沖會計外，本集團已根據香港財務報告準則第9號過渡要求對二零一八年一月一日已存在的項目進行追溯應用，本集團已確認首次應用的累計影響為於二零一八年一月一日的期初權益調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。有關分類及計量的影響及減值要求概述如下：

#### (a) 分類及計量

除貿易應收款項外，根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公允值加交易成本(倘為並非按公允值計入損益)計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公允值計量且其變動計入損益(「公允值計量且其變動計入損益」)、攤銷成本或公允值計量且其變動計入其他全面收益(「公允值計量且其變動計入其他全面收益」)計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具的合同現金流量是否為就未償還本金的「純粹支付本金及利息」(「SPPI標準」)。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (a) 分類及計量(續)

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 按攤銷成本列賬的債務工具指在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI標準的合同現金流量為目的的金融資產。

其他金融資產分類及其後計量如下：

- 按公允值計量且其變動計入損益的金融資產包括未有報價股權工具，本集團於初步確認或過渡時並無不可撤回地選擇按公允值計量且其變動計入其他全面收益分類。此分類亦包括其現金流量特徵不符合SPPI標準或並非於以收取合同現金流量或同時收取合同現金流量及出售為目的的業務模式內所持有的債務工具。根據香港會計準則第39號，本集團的未有報價股權工具分類為可供出售投資（「可供出售投資」）。有關未有報價股權工具的可供出售投資重估儲備過往於可供出售投資重估儲備下確認，過渡後重新分類為保留溢利。

本集團的業務模式評估乃於初步應用日期（即二零一八年一月一日）進行，且其後追溯應用於並未於二零一八年一月一日前終止確認的金融資產。債務工具的合同現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公允值計量的金融工具，而公允值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合同條款及本集團業務模式分類。於金融負債中，嵌入非金融主體合同的衍生工具的會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

應用香港財務報告準則第9號產生的主要影響如下：

非上市股本投資的投資人民幣229,541,000元過往分類為可供出售投資，根據香港會計準則第39號於各報告期按公允值計量，已指定為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產，累計公允值收益人民幣52,051,000元已從可供出售投資重估儲備重新分類至二零一八年一月一日保留溢利。

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (b) 金融資產減值

香港財務報告準則第9號規定貿易應收款項、合同資產及按金以及根據香港財務報告準則第9號無需按公允值計量且其變動計入損益的其他應收款項的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信貸損失模式計入。本集團已採納簡化方式，並根據於所有其按金及其他應收款項及貿易應收款項分別餘下年限的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。本集團已進行更詳細分析，考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產減值構成重大影響。

#### (c) 對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。本集團於整個二零一八年六月三十日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度並無有關對沖會計的任何金融工具。

香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日綜合財務狀況表的影響的總匯：

(未經審核)	過往年度列示	根據香港財務 報告準則第15號 重新分類	根據香港財務 報告準則第15號 調整	根據香港財務 報告準則第9號 重新分類	經調整
	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
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>					
可供出售投資	229,541	-	-	(229,541)	-
遞延稅項資產	344,923	-	(17,076)	-	327,847
合同資產	-	-	68,303	-	68,303
按公允值計量及其變動計入損益的					
金融資產	-	-	-	229,541	229,541
其他應付款項及應計費用	20,136,559	(15,610,834)	-	-	4,525,725
合同負債	-	15,610,834	-	-	15,610,834
可供出售投資重估儲備	52,051	-	-	(52,051)	-
保留溢利	9,362,217	-	50,466	52,051	9,464,734
非控股權益	3,399,744	-	761	-	3,400,505

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。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發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，原因是其所呈報收益、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%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註4。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

期內，概無與單一名外部客戶進行交易的收入佔本集團總收益10%或以上。

### 收益分拆

下文載列本集團來自客戶合同的收益的分拆：

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業銷售 人民幣千元	物業管理費 人民幣千元	項目管理收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	9,133,627	—	—	9,133,627
按時段轉讓的服務	—	142,650	63,409	206,059
收益總額	9,133,627	142,650	63,409	9,339,686

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	9,133,627	7,971,375
租金收入總額	75,077	60,647
物業管理費	142,650	124,942
項目管理收入	63,409	9,206
	<b>9,414,763</b>	<b>8,166,170</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	24,259	16,715
出售物業及設備項目收益淨額	10,179	1,239
按公允值計量且其變動計入金融資產的公允值收益淨額	2,440	–
非對沖金融衍生工具公允值收益	48,936	–
視同收購附屬公司收益(附註17)	3,182	–
其他	44,376	28,314
	<b>133,372</b>	<b>46,268</b>

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (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	911,125	763,793
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,893	870
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	913,018	764,663
減：資本化的利息	(654,294)	(561,511)
	<b>258,724</b>	<b>203,152</b>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	6,159,379	5,538,962
已提供服務成本	213,350	122,014
折舊	12,240	11,918
預付土地租金攤銷	6,577	10,696
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	251,942	154,085
股權結算購股權開支	6,464	53,965
退休金計劃供款	47,894	21,835
減：資本化的金額	(132,251)	(63,793)
	174,049	166,092
匯兌差額淨額	62,616	82,286
非對沖金融衍生工具公允值虧損**	—	118,747
非對沖金融衍生工具公允值收益	(48,936)	—
出售物業及設備項目收益淨額	(10,179)	(1,239)
出售投資物業虧損	8,230	—

\* 期內無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」內。

\*\* 該項目計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他開支」項下。



# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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（截至二零一七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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	620,088	588,514
中國土地增值稅	420,352	205,185
過往年度不足／(超額)撥備之淨額：		
中國內地	40,266	(6,560)
	1,080,706	787,139
遞延	82,789	(10,427)
期內稅項開支總額	1,163,495	776,712

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，分佔合營公司的稅項開支為人民幣164,841,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣55,460,000元），已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 每股普通股港幣7分 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣6分)	225,993	178,480

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股共3,823,840,000股(截至二零一七年六月三十日止六個月：3,423,840,000股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使成普通股時已無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	<b>2,020,225</b>	1,013,530

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>3,823,840,000</b>	3,423,840,000
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	<b>113,952,564</b>	41,203,103
用作計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>3,937,792,564</b>	3,465,043,103

## 10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備項目支出約人民幣21,849,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣15,517,000元)。

截至二零一八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3,442,970,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣3,615,334,000元)及約人民幣63,911,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣24,429,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業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。本集團在租賃投資物業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結餘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。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	28,687	33,228
91日至180日	72	18,022
181日至365日	334	5,037
365日以上	66,384	1,347
	<b>95,477</b>	57,634

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	85,000	57,632
逾期一至六個月	2,076	2
逾期七至十二個月	325	-
逾期超過一年	8,076	-
	<b>95,477</b>	57,634

本集團採用簡化方法呈列香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，並無就貿易應收款項總額作出信貸虧損(二零一七年十二月三十一日：無)。

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

## 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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	4,685,865	3,014,497
一年以上	1,381,083	137,706
	<b>6,066,948</b>	3,152,203

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。

於二零一八年六月三十日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣169,026,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣204,743,000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

二零一八年六月三十日

## 13. 計息銀行及其他貸款

	二零一八年六月三十日 (未經審核)			二零一七年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	4.35–7.13	2018–2019	4,503,076	4.35–5.94	2018	2,517,312
銀行貸款 — 無抵押	3.59	2018–2019	229,016	3.06	2018	225,897
其他貸款 — 有抵押	4.75–9.00	2018–2019	2,073,400	4.75–8.00	2018	1,738,000
			6,805,492			4,481,209
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	4.35–7.13	2019–2033	7,558,450	4.35–5.94	2019–2027	4,076,546
其他貸款 — 有抵押	6.43–8.75	2020–2021	2,950,000	5.70–8.75	2019–2020	4,073,700
			10,508,450			8,150,246
			17,313,942			12,631,455

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	4,732,092	2,743,209
第二年	3,400,504	3,151,071
第三至五年(包括首尾兩年)	4,087,048	846,755
長於五年	70,898	78,720
	<b>12,290,542</b>	6,819,755
應償還其他貸款：		
一年內	2,073,400	1,738,000
第二年	1,050,000	3,363,700
第三至五年(包括首尾兩年)	1,900,000	710,000
	<b>5,023,400</b>	5,811,700
	<b>17,313,942</b>	12,631,455

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20披露。
- 於二零一八年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣6,008,508,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,790,998,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 於二零一八年六月三十日，除若干銀行及其他貸款人民幣1,283,409,000元(二零一七年十二月三十一日：無)及人民幣2,598,933,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,527,195,000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5,747,700,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,195,760,000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。
- 於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣3,653,326,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,301,298,000元)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族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

二零一八年六月三十日

## 14. 優先票據及境內債券

	二零一八年六月三十日 (未經審核)				二零一七年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金	訂約年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金	訂約年利率	到期日	人民幣千元
	百萬元	(%)			百萬元	(%)		
二零一五年優先票據	350美元	10.00	2020	2,264,996	350美元	10.00	2020	2,229,024
二零一七年優先票據	500美元	5.875	2022	3,233,729	500美元	5.875	2022	3,185,409
二零一八年優先票據	600美元	7.45	2021	3,877,672	-	-	-	-
境內債券	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,480,098	人民幣3,500	5.18-5.30	2020	3,477,192
				12,856,495				8,891,625
非流動部份				(9,376,397)				(5,414,433)
流動部份				3,480,098				3,477,192

### (a) 優先票據

於二零一八年四月，本集團發行於二零二一年到期的本金總額600,000,000美元7.45%的優先票據。本集團籌集所得款項淨額592,238,000美元（經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後）。

按本公司與二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八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）加截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、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

由於二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及二零一八年六月三十日確認該等公允值。



## 14. 優先票據及境內債券(續)

### (b) 境內債券

於起始日期二零一五年十月後的第三年年末，廈門中駿集團有限公司(「廈門中駿」)(作為發行人)有權調整利率，而境內債券持有人可選擇於到期前隨時向廈門中駿以其本金售回全部或部份債券。鑑於以上條款於二零一八年年內將會生效，境內債券於二零一八年六月三十日已被分類為流動負債。

於二零一八年六月三十日，二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣2,411,362,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,436,761,000元)、人民幣2,981,079,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,139,485,000元)、人民幣3,875,403,000元(二零一七年十二月三十一日：無)及人民幣3,479,655,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,463,250,000元)。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八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。

## 15. 股本

### 股份

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一七年 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3,823,840,000股(二零一七年十二月三十一日：3,823,840,000股)普通股	382,384,000	382,384,000
相當於人民幣千元	329,804	329,804

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 16. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一七年一月一日賬面淨值(經審核)	900,000
贖回永久資本工具	(200,000)
於二零一七年十二月三十一日(經審核)、 二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日賬面淨值(未經審核)	700,000

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。

## 17. 收購附屬公司

### (a) 視同收購附屬公司

於二零一八年六月十三日，本集團與一間44.5%之合營公司悅豐投資有限公司(「悅豐」，其擁有上海中駿創富房地產有限公司「上海中駿創富」的70%股權)的合營夥伴達成決議，本集團有權委任悅豐及上海中駿創富該等公司董事會多數董事。本集團有權控制悅豐及上海中駿創富該等公司的經營及財務政策。於二零一八年六月十三日，即該收購完成後，悅豐及上海中駿創富(「悅豐集團」)將分別成為本集團的44.5%持有及61.15%持有的附屬公司。悅豐集團主要在上海進行物業發展及物業投資業務。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 17. 收購附屬公司(續)

### (a) 視同收購附屬公司(續)

悅豐集團於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	於收購時 確認的 公允值 人民幣千元
物業及設備	534
投資物業	6,340,000
持作出售已落成物業	73,600
貿易應收款項	53,384
預付款項、按金及其他應收款項	203,794
應收關聯方款項	1,992,891
受限制現金	24,815
現金及現金等價物	16,999
貿易應付款項及票據	(941,646)
其他應付款項及應計費用	(1,721,796)
合同負債	(44,541)
應付稅項	(129,347)
應付關聯方款項	(759,881)
計息銀行及其他貸款	(544,000)
遞延稅項負債	(779,714)
非控股權益	(1,244,621)
按公允值計量的可識別淨資產總值	2,540,471
於合營公司的投資重分類	(2,537,289)
視同收購附屬公司收益(附註4)	3,182

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 17. 收購附屬公司(續)

### (a) 視同收購附屬公司(續)

收購悅豐集團的現金流量分析如下：

	人民幣千元
所收購現金及現金等價物	41,814
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	41,814

期內所收購的悅豐集團之業績對本集團於截止二零一八年六月三十日止六個月之綜合收益或溢利並無重大影響。

### (b) 收購一間非業務性質的附屬公司

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收購一間中國附屬公司，代價為人民幣22,569,000元。該附屬公司除持有位於中國的土地外，於收購前概無進行任何重大業務活動。因此，由於該附屬公司之營運並不購成業務，故該收購事項已由本集團入賬列作資產收購。該收購事項使本集團的非控股權益增加人民幣21,684,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 18. 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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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)	13,899,845	14,947,867

附註：

- (i) 於二零一八年六月三十日，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。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 18. 財務擔保(續)

(a) (續)

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	542,708	793,633

(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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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 給予一間銀行之擔保	1,700,000	2,800,000

於二零一八年六月三十日，由本集團作擔保授予一間合營公司的銀行融資為人民幣1,240,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,934,000,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 19. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	8,661,591	9,686,960

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	211,681	185,843

## 20. 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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	2,253	25,300
物業及設備	29,120	30,568
投資物業	16,268,000	5,771,766
預付土地租金	994,650	1,004,198
發展中物業	11,542,296	12,162,467
持作出售已落成物業	366,263	503,085
	29,202,582	19,497,384

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 21. 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	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的物業租金收入	(i)	6,177	3,773
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	3,375	2,433
來自合營公司的項目管理收入	(iii)	63,409	9,206
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(iv)	1,963	2,057
從一間合營公司購入一個物業	(v)	543,418	—

附註：

- (i) 物業租金收入乃按每平方米介乎人民幣 13 元至人民幣 130 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣 13 元至人民幣 174 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 34 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣 13 元至人民幣 60 元)收取。
- (iii) 項目管理收入乃參照物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 租金費用乃按每月 50,000 美元(截至二零一七年六月三十日止六個月：50,000 美元)支付。
- (v) 本集團以現金代價人民幣 543,418,000 元向一間合營公司購買一個位於上海的物業。

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,634	3,606
結束僱傭後福利	48	47
支付予主要管理人員之酬金總額	3,682	3,653

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)、(a)(ii)及(a)(iv)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。



## 22. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團的分類為流動資產金融工具的賬面值乃合理與其公允值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

存款及計息銀行及其他貸款非流動部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一八年六月三十日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。

非上市股本投資的公允值皆以最近期交易之價格（並無調整）或股息貼現模型來計量及基於沒有可觀察市價格或比率或基於由相關投資基金於報告日發出的評估函支持的假設。該評估要求董事作出一個有關於預期未來現金流（包括預期未來股利及期後出售投資時所得款項）。

期內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別。

## 23. 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二零一八年八月二十三日獲本公司董事會批准。