

Build Home with Heart Create Future with Aspiration

以心築家 創建未來



目錄



公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	7
權益披露	25
企業管治及其他資料	29
項目概覽	34
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	35
簡明合併全面收益表	36
簡明合併財務狀況表	37
簡明合併權益變動表	39
簡明合併現金流量表	40
簡明合併中期財務資料附註	42

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)

孔健濤先生(行政總裁)

孔健楠先生

蔡風佳先生

徐錦添先生

(於二零一九年八月十二日辭任)

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士

譚振輝先生

李彬海先生

公司秘書

陳健威先生

(於二零一九年八月十二日獲委任)

徐錦添先生

(於二零一九年八月十二日辭任)

法定代表

孔健岷先生

陳健威先生

(於二零一九年八月十二日獲委任)

徐錦添先生

(於二零一九年八月十二日辭任)

審核委員會

譚振輝先生(主席)

李嘉士太平紳士

李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)

孔健岷先生

李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)

譚振輝先生

李彬海先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House — 3rd Floor

24 Shedden Road, P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

東亞銀行(中國)有限公司

中國銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中信銀行股份有限公司

渤海銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

康德明律師事務所

網站

www.kwggroupholdings.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於一九九五年成立，其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富一直專注於高質素物業的開發、銷售、經營和管理。

經過二十四年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、深圳、佛山為中心的華南區域，以上海、杭州、蘇州、合肥為中心的華東區域，以成都、重慶為中心的西南區域，以北京、天津為中心的華北區域，以武漢為中心的華中區域之發展戰略佈局。二零一七年起本集團更成功邁向香港，完善全國性戰略佈局。

本集團目前擁有總土地儲備面積能滿足未來三至五年的發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團二零一七年起實行快速增長的戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，保持如寫字樓、酒店及購物中心等長期持有型商業地產的比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

本人欣然提呈本集團截至二零一九年六月三十日止半年業績。本集團錄得按權益合併收入約人民幣17,110.1百萬元，較二零一八年同期大幅增加68.7%。核心利潤為人民幣2,513.5百萬元，較二零一八年同期增加28.1%。

本公司董事會(分別為「董事會」及「董事」)決議宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣32分。

1、深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展

二零一九年二月十八日，國務院正式印發了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，隨著大灣區規劃正式出台，灣區內各城市職能趨於明確化，各城市在交通基建、商貿物流、金融服務、科技創新等多方面形成協作發展、互惠互利的良好局面。

集團作為植根廣州、輻射全國的老牌粵系房企，多年內深耕粵港澳大灣區，目前在大灣區已佈局以廣州、深圳、佛山、香港為主的8城1區，集團於大灣區可售貨值約人民幣2,600億元，佔集團總可售貨值超過52%，項目數量多達46個。除了深耕大灣區外，隨著集團近年來在長三角區域的戰略佈局，目前在長三角已佈局以上海、杭州、蘇州為主的16個城市。集團將深耕粵港澳大灣區和長三角區域，抓住兩大經濟體的發展機遇，同時，以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的西南區域，亦協同發展。

報告期內，集團抓住土地市場機會，在北京、廣州、深圳、杭州、南寧、重慶等一二線城市，以合理的價格獲取了優質地塊，補充核心城市土儲，繼續推出新項目，充分發揮已建立的運營管理團隊的效益，並依托已有項目在客戶中的口碑和品牌美譽度，助力集團建立更廣泛、更深入的品牌認可度，傳達合景泰富的品牌價值。未來，集團將深耕現有城市，聚焦於一、二線城市的發展。

2、充足可售貨值支撐完成全年目標，規模與利潤並進

報告期內，集團實現總預售額合計人民幣360億元，同比增長11%，已完成全年銷售目標人民幣850億元的42%，符合集團二零一九上半年銷售去化預期。二零一九下半年，集團繼續推出香港、廣州、北京、上海、佛山、蘇州及南寧等一、二線城市項目。

根據現有土儲、計劃新開工及推盤時間，集團預期二零一九下半年總可售貨值約人民幣1,000億元。若按城市等級劃分，一二線城市佔比88%；若按區域劃分，粵港澳大灣區及長三角區域佔比分別為33%和32%。

在二零一八年銷售規模大幅增長的前提和背景下，報告期內，集團秉承「以客戶為中心，用心創造價值」的理念，繼續打造品質口碑俱佳的高溢價產品，並根據嚴格標準購入優質土地，通過標準化設計及成本控制體系，持續保持行業內較高的利潤率水平，在規模與利潤並進的道路上穩步向前。報告期內，集團按權益合併毛利率為36.1%，與去年同期相比增長2.3個百分點，核心利潤為人民幣2,513.5百萬元，與去年同期相比增加28.1%，核心利潤率為23.6%。

3、債務期限結構健康

報告期內，集團根據資本市場的變動，開拓創新融資渠道，並及時抓住發債窗口，合理安排融資活動，保持融資渠道暢通和流動性充足。

二零一九上半年，集團成功獲取深交所批准人民幣100億元規模的商業物業資產支持專項計劃（「CMBS」），並於今年七月，成功發行市場首單儲架式CMBS，規模為人民幣19億元，發行利率5.3%。創新金融產品的發行，標誌著集團成功開拓多元化融資渠道，也展現了資本市場對集團融資能力和綜合實力的認可。

在傳統融資渠道方面，集團成功抓住發債窗口，發行期限較長的境外美元債，於二零二三年到期，票息7.875%，及額外發行於二零二四年到期，實際利率約7.85%，款項用於集團現有債項再融資。成功發行年期較長的境外美元債，有效優化債務結構，降低短期風險，也展現了集團在資本市場受到廣泛認可。

在整體融資環境偏緊的大背景下，報告期內，集團一年內到期債務佔總有息負債僅約14%，短期償債壓力小。整體債務期限結構健康，以中長期債務為主，手持現金充足，抗風險能力較強。

4、展望

二零一九年，中央政府將繼續堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，房地產行業政策調控整體延續因城施策的主基調，集團預測二零一九下半年房地產市場整體將平穩發展。

集團堅信，人口流入、產業支撐、政策支持、經濟持續增長大背景下，粵港澳大灣區和長三角區域將持續受益。同時，一二線城市具有較強的抗風險能力，集團繼續深耕位於粵港澳大灣區和長三角區域的一二線城市。二零一九下半年，集團計劃推出位於廣州、佛山、香港、杭州、蘇州、無錫、重慶等地的多個全新項目，充足的可售貨值將助力集團順利完成全年銷售目標。

隨著集團購物中心的盛大開業，以及酒店及其他投資物業的投入運營，集團租金收入進入豐收期。集團自營品牌木蓮莊酒店也通過輕資產模式實現擴張，初成規模，在全國主要一二線城市均有佈局。集團陸續在全國核心一、二線城市佈局購物中心。未來，經營性物業收入將持續快速增長，輕資產建設體系逐漸建立，商業物業佈局日趨完善。

合景泰富集團始終秉承「以心築家，創建未來」的核心理念，積極探索人類美好生活需要，全面進軍地產、商業、酒店、長租公寓、產城、教育、文旅、大健康等業務板塊，現已成為國內領先的城市綜合運營商。

5、致謝

本人謹代表集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及長久以來支持和幫助我們的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工，合景泰富因有你們的傑出智慧和不懈努力得以發展壯大。未來的日子裡，我們繼續攜手並進，以心築家，為客戶、集團、全體股東，創建更美好的未來！

主席

孔健岷

二零一九年八月二十八日

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一九年上半年的收入約人民幣10,647.1百萬元，較二零一八年同期約人民幣3,463.7百萬元大幅增加207.4%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣9,712.8百萬元、人民幣320.4百萬元、人民幣250.7百萬元及人民幣363.2百萬元。

於二零一九年上半年的按權益合併收入約人民幣17,110.1百萬元，較二零一八年同期約人民幣10,144.7百萬元大幅增加68.7%。

物業開發

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣9,712.8百萬元，較二零一八年同期約人民幣2,853.4百萬元大幅增加240.4%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一八年上半年256,419平方米增加至二零一九年同期646,900平方米。收入增加亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一八年同期每平方米人民幣11,129元上升至每平方米人民幣15,014元。此乃由於城市間的交付物業組合與二零一八年同期相比有所變化。

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣16,175.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣9,534.3百萬元大幅增加69.7%，主要由於二零一九年上半年的已交付按權益合併總建築面積由二零一八年同期的617,687平方米增至967,740平方米所致。二零一九年上半年的按權益合併已確認平均銷售價格由二零一八年同期的每平方米人民幣15,436元增加至每平方米人民幣16,715元。

物業投資

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣320.4百萬元，較二零一八年同期約人民幣134.7百萬元大幅增加137.9%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至二零一九年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣250.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣222.7百萬元增加12.6%，主要由於蘇州萬怡酒店於二零一八年九月開業所致。

物業管理

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣363.2百萬元，較二零一八年同期約人民幣252.9百萬元大幅增加43.6%，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣6,915.4百萬元，較二零一八年同期約人民幣2,385.9百萬元大幅增加189.8%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一八年同期的人民幣2,078元大幅增加至人民幣4,312元，是由於城市組合和產品組合與二零一八年同期相比有所變化。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一八年同期的人民幣4,854元減少至人民幣4,265元，主要由於交付的具有相對較低建築成本的中端物業增多。

截至二零一九年六月三十日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣10,927.8百萬元，較二零一八年同期約人民幣6,713.5百萬元大幅增加62.8%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣3,731.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣1,077.9百萬元大幅增加246.2%。毛利增加主要由於二零一九年上半年總收入及已確認平均銷售價格上升。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.0%（二零一八年：31.1%）。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的按權益合併毛利約人民幣6,182.3百萬元，較二零一八年同期約人民幣3,431.1百萬元大幅增加80.2%。按權益合併毛利增加主要由於二零一九年上半年的按權益合併收入增加及已確認平均銷售價格上升所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益合併毛利率36.1%（二零一八年：33.8%）。

其他收入及收益淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,139.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣1,673.9百萬元大幅減少31.9%，主要包括出售一家合營企業的收益約人民幣134.1百萬元、利息收入約人民幣401.9百萬元及與營項目有關的管理費收入約人民幣197.5百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣374.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣208.1百萬元大幅增加80.2%，主要由於銷售佣金增加所致。本期銷售佣金增加，和本期物業銷售收入增加一致。增加亦由於期內的廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣912.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣546.1百萬元大幅增加67.2%，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣9.1百萬元(二零一八年：約人民幣1.4百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣3,054.9百萬元(二零一八年：約人民幣1,186.0百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,004.7百萬元(二零一八年：約人民幣641.8百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣2,157.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣761.7百萬元大幅增加183.3%，主要由於二零一九年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

期內利潤

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣6,149.2百萬元(二零一八年：約人民幣2,164.2百萬元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，按權益合併淨利潤率為35.9%(二零一八年：21.3%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣58,557.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣56,677.0百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加3.3%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一九年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,069.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,099.3百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣37,665.0百萬元、人民幣21,297.9百萬元及人民幣26,998.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣7,175.9百萬元將於一年內償還，約人民幣22,947.9百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣7,541.2百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣18,687.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣2,610.2百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣5,144.4百萬元將於一年內償還，約人民幣21,854.2百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一九年六月三十日，本集團約人民幣33,893.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣35,566.7百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於二零一九年六月三十日總額約人民幣5,444.6百萬元及人民幣1,745.6百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一九年六月三十日，除總額為人民幣7,142.8百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一九年六月三十日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按揭貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一九年六月三十日，負債比率為77.2%(二零一八年十二月三十一日：66.4%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一九年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率輕微下降，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣12,006.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣8,117.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一九年六月三十日的財務資料及二零一八年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一九上半年，全國房地產市場與二零一八年同期相比整體熱度有所下降，前期仍延續二零一八下半年市場整體下行趨勢。在此背景下，房地產政策調控以穩為主基調，因城施策。三月開始整體市場回暖明顯，進入較平穩的態勢。據國家統計局數據顯示，二零一九年前六個月，全國房地產開發投資人民幣61,609億元，同比增長10.9%；房地產開發企業土地購置面積8,035萬平方米，同比下降27.5%；土地成交價款人民幣3,811億元，同比下降27.6%。隨著限價政策的嚴格執行，房價預期趨於平穩。二零一九上半年，全國商品房銷售面積75,786萬平方米，同比下降1.8%；商品房銷售額人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

二零一九上半年，中美貿易戰局勢不明朗，國際匯率波動較明顯，在此大環境下，全國GDP同比增長6.3%，延續總體平穩、穩中有進的發展態勢。針對房地產行業，中央繼續重申「房住不炒」，實行一城一策、因城施策政策。一季度整體政策對樂觀預期有所推動，如在部分城市降低房貸利率上浮幅度，放鬆限價及搖號政策，多地鼓勵人才落戶，建設保障房以引進人才購房需求等。然而，伴隨著消費者信心重拾，市場回暖，土地市場熱度亦隨之升高。四月以來，對部分市場熱度較高的城市，限購、限售政策有所升級，部分城市土地規則也有所調整，以達到穩地價、穩房價、穩預期的政策調控目標。

業務回顧

報告期內，本集團預售額合計人民幣360億元，同比增長11%，平均銷售價格為約人民幣17,000元每平方米，與二零一八年同期相比持平。按預售金額貢獻劃分，目前在售95個項目中，47%來自長三角區域，28%來自粵港澳大灣區；按城市等級劃分，89%來自一、二線城市。

報告期內，集團共推出台州萬家之星、嘉興合景尚峰、無錫璽悅雅苑、佛山領峰、重慶映月台、南寧印象愉景灣等合計15個全新項目。集團繼續以品質為先，堅持以消費者為中心，充分整合集團業態多元化優勢，打造涵蓋衣、食、住、行、教育、健康的一體化服務，以心築家，用心服務。過去半年，集團在行業內受到廣泛認可，在中指院、觀點地產等眾多知名機構評選活動中，獲得多個品牌類、住宅類、商業類獎項：2019中國房地產上市企業30強、2019中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、2019中國物業服務百強服務質量領先企業、2019年重慶最具影響力精品樓盤、2019年廣西房地產博覽會城市人居貢獻大盤、中國新銳酒店品牌(木蓮莊)、2019大眾點評必逛榜商場(成都悠方、蘇州悠方)。

報告期內，集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。一方面，通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面，積極參與收併購及合作開發，以較低成本獲取土地。報告期內，集團通過公開市場招拍掛、收併購及合作開發，成功在一線城市北京、廣州及強二線城市杭州、重慶等，共獲取16個項目，合計新增權益建築面積175萬平方米。若按面積計算，其中約50%的新增權益建築面積，乃通過公開市場招拍掛方式獲取，成功抓住上半年招拍掛市場機會，以合理成本，獲取和補充了優質土儲。

截至二零一九年六月三十日止，集團旗下共擁有153個項目，分佈於內地及香港共38個城市，擁有共計權益建築面積約1,772萬平方米的土地儲備，足夠集團三至五年發展所需。

持續性經營收入

報告期內，集團持續性經營收入較去年同期相比大幅增長51%至人民幣10.71億元。目前已開業運營的8個寫字樓、8個購物中心及13個酒店，均位於一、二線城市核心地段及新經濟區，為集團持續性經營收入提供穩定保證。成熟商場及木蓮莊酒店的經營利潤率均達到50%，成熟寫字樓經營利潤率達80%。目前，集團投資性物業已進入收成期，將持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐。

(1) 購物中心

報告期內，廣州南沙悠方及佛山悠方購物中心盛大開業。南沙悠方坐落於廣州市南沙自貿區蕉門河中心區，毗鄰南沙區政府，位於南沙疊翠峰項目內，項目為65萬平方米、囊括住宅、別墅、公寓、寫字樓、木蓮莊酒店於一體的生活綜合體。佛山悠方以半開放式建築設計，打造為都會悠享生活街區，購物中心、美食天堂、藝術公園集於一身。南沙悠方及佛山悠方購物中心作為南沙及佛山新地標，為周邊消費者提供聚會、休閒、生活配套以及親子生活一站式服務。

目前，集團已開業八個購物中心，均位於廣州、上海、北京、成都、蘇州、佛山商業氛圍濃厚的核心區域。蘇州悠方、成都悠方、北京摩方、廣州譽山悠方四家購物中心經過近一年的運營，進駐品牌穩定而高質，周邊生活配套和商業氛圍也逐漸成熟，出租率均維持在80%以上，為集團二零一九上半年租金收入的增長提供了穩定保證。集團將繼續秉承「藝述•生態•樂活」的品牌理念，將精心鍛造兩大自營商業品牌「悠方」與「摩方」，為城市注入鮮活的生命力。

(2) 酒店

二零一九年至今，集團木蓮莊酒店板塊成績斐然，新開業廣州琶洲國際會展中心、廣州南沙鳳凰湖、廣州蘿崗科學城、深圳坂田共四家木蓮莊酒店。

廣州琶洲國際會展中心木蓮莊酒店坐落於廣州市海珠區國際生物島，交通便利，位於廣州地鐵四號線官洲站上蓋。廣州國際生物島為廣州市政府打造的生物科技、醫藥研發的重點培育基地，進駐眾多生物科研公司。作為入駐廣州國際生物島的極具藝術氣息的高端精品酒店，步行距離可達周邊生物科研公司，酒店環境優美，毗鄰疊翠園、水墨園等觀光勝地，亦是旅遊休閒的不二之選。

廣州南沙鳳凰湖木蓮莊酒店位於廣州市南沙區疊翠峰綜合體內，周邊有成熟住宅、別墅、公寓，配套新開業的廣州南沙悠方購物中心，生活娛樂設施豐富，居住氛圍濃厚。酒店打造為商務型輕奢中高檔系列，為商務人士提供舒適的休息環境和便利的生活配套。

深圳坂田木蓮莊酒店坐落於深圳市龍崗區華為總部附近，位於梅觀高速入口處，地理位置優越，交通便利。酒店配備多種房型，致力於為不同需求的客戶群體提供獨特而更具質感的入住享受。

目前，集團旗下已開業13個酒店，包括國際品牌管理運營酒店，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店，廣州東圃福朋喜來登酒店，蘇州萬怡酒店，亦有自營品牌木蓮莊酒店，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、廣州生物島、廣州南沙疊翠峰、廣州科學城、深圳坂田、杭州未來科技城、成都金融高新區及蘇州高鐵北站。作為合景泰富集團旗下自營酒店品牌，木蓮莊酒店定位中高端細分市場，目標群體為現代商旅人士，秉承「高雅」「啟發」「時尚」的品牌獨有關鍵詞，以簡約藝術設計風格營造高雅、舒適、別緻的生活空間，致力於為現代品味商旅人士提供更具質感的入住享受，以富有藝術氣息的美學理念打造全新的出行生活方式。

未來，集團將繼續通過輕資產模式，運營並推廣自營品牌木蓮莊酒店，計劃在全國主要一二線城市開業。更遠的將來，集團期望木蓮莊酒店通過品牌價值及市場影響力，可實現品牌輸出。

(3) 寫字樓

目前，集團已在廣州、上海、成都、南寧等一線及強二線城市的核心區域擁有多座寫字樓並已投入運營使用，未來將為集團租金收入提供穩定的現金流入。位於廣州已開業寫字樓分別位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場及琶洲環匯商業廣場。上海已開業的寫字樓位於浦東後灘環球都會廣場。成都及南寧已開業寫字樓為成都譽峰國際中心及廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均位於核心城市的商務區，臨近地鐵站及主幹道，交通配套完善，出租率高。以國際品質打造，成為當地或區域地標性建築，展現集團在甲級寫字樓設計、建造、管理等全方位、高質量的企業形像。

展望

《2019政府工作報告》指出，要更好解決群眾住房問題，落實城市主體責任，改革完善住房市場體系和保障體系，促進房地產市場平穩健康發展。二零一九年，住建部將穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制的工作方案，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，因城施策、分類指導，特別是要把穩地價、穩房價、穩預期的責任落到實處，保持政策的連續性和穩定性。

在中央堅持「房住不炒，因城施策」的主基調下，結合宏觀經濟形勢，二零一九下半年，集團將繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。隨著多年來在兩大區域的發展，兩個區域的權益土地儲備佔總權益土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為55%及71%。展望二零一九下半年，集團預計推出包括杭州臨平項目、蘇州太湖新城項目、無錫天宸悅府、香港尚•瑋溢、廣州朗雲花園、佛山龍悅江山、江門領峰、北京天匯和重慶江州錦雲等約20個全新項目。集團二零一九下半年可售貨值達人民幣1,000億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比33%，長三角區域佔比32%，若按城市等級劃分，一、二線城市佔比88%。

我們相信，深耕粵港澳大灣區及長三角區域的區位佈局，聚焦一二線城市的發展戰略，核心優質的土地儲備，充足優質的可售貨值，將為集團銷售增長奠定堅實的基礎。此外，集團通過優化經營管理流程，強化工程質量及安全生產，標準化建造以提速增效，在保證產品高質量的基礎上，提升周轉速度。管理層及集團上下一眾員工，矢志不渝地堅持以客戶為中心，用心創造價值，匠心打造精品。商業板塊，經營性物業的運營日漸成熟，持續性經營收入將迎來持續快速增長。多元化板塊與地產、商業板塊協同發展，助力集團成為受到廣泛認可的國內領先城市綜合運營商。

本集團物業發展情況概覽

於二零一九年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、郴州、梧州、西安及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,490	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	33.3
4	星輝廣場	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	395	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	173	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	79	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	17	50
12	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	214	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	61	40
14	天麟府(前稱廣州天河金興花園)	廣州	住宅	16	40

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
15	萬蒼瓏寓(前稱廣州南崗項目)	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	朗雲花園(前稱廣州白雲項目)	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓(前稱廣州名古匯項目)	廣州	服務式公寓／商業	506	67
18	廣州科學城酒店項目	廣州	服務式公寓／酒店	14	60
19	廣州新金融城項目	廣州	住宅／服務式公寓	99	100
20	廣州花都獅嶺項目	廣州	住宅／商業	124	100
21	廣州增城羅崗項目	廣州	住宅／商業	86	100
22	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
23	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
24	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
25	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
26	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
27	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	43	100
28	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	115	100
29	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	3	100
30	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	34	100
31	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	33	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
32	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	4	100
33	雲溪四季庭	蘇州	住宅	14	100
34	拾鯉	蘇州	住宅／商業	25	20
35	望月灣雅捨	蘇州	住宅	29	50
36	未名園映月台	蘇州	住宅／別墅	58	100
37	蘇州太湖新城項目	蘇州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	68	20
38	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	54	100
39	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	304	100
40	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	156	50
41	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	610	55
42	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	100
43	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	10	50
44	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	27	50
45	摩方	北京	商業	16	100
46	映月台	北京	住宅／商業	19	100
47	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
48	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
49	灑灑新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
50	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	201	100
51	天匯(前稱北京牛欄山1107地塊)	北京	住宅	31	80
52	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
53	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	137	100
54	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	362	100
55	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
56	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
57	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	24	50
58	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	37	100
59	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	51	100
60	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	54	50
61	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	121	100
62	天悅	上海	住宅	85	100
63	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	463	25
64	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
65	雲景台	天津	住宅	115	49
66	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	109	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
67	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	358	87
68	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	35	100
69	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業	326	100
70	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	292	100
71	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	101	34
72	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
73	南寧疊翠峰	南寧	住宅／商業	343	80
74	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
75	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
76	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	49	100
77	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	3	100
78	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
79	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓／商業	15	60
80	杭州塘棲項目	杭州	住宅／商業	47	100
81	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	18	50
82	和峰南岸	南京	住宅／商業	16	19.75
83	南京中駿合景府(前稱南京祿口 項目)	南京	住宅	21	50
84	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,124	50
85	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	116	51
86	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
87	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	21	50
88	龍悅江山(前稱佛山龍江項目)	佛山	住宅／商業	38	34
89	映月灣(前稱合肥廬月灣I)	合肥	住宅／商業	139	100
90	廬月灣(前稱合肥廬月灣II)	合肥	住宅／商業	40	51
91	廬江壹號	合肥	住宅／商業	145	100
92	公園天下	合肥	住宅	44	50
93	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	107	60
94	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	91	100
95	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
96	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	47	50
97	香悅四季	徐州	住宅／服務式公寓／商業	43	50
98	新樂府一期	徐州	住宅	23	33
99	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
100	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	46	100
101	嘉善光耀城	嘉興	住宅	28	25
102	嘉善尚峰(前稱嘉善姚莊項目)	嘉興	住宅	64	100
103	臨海天峻	台州	住宅	81	100
104	臨海天峻靈悅	台州	住宅／商業	79	80
105	臨海公館	台州	住宅／商業	98	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
106	萬家之星	台州	住宅／商業	18	33
107	臨海悅景台	台州	住宅／商業	34	100
108	柏景灣	濟南	住宅	151	49
109	鳳凰首府(前稱都薈公館)	濟南	住宅／商業	26	20
110	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
111	董浜香悅四季	常熟	住宅	24	40
112	禡石源築	常熟	住宅	17	25
113	留香園	麗水	住宅／商業	58	49
114	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
115	重慶譽峰	重慶	住宅／寫字樓／商業／酒店	383	100
116	映月台	重慶	住宅	27	39
117	江州錦雲(前稱中糧合景錦雲)	重慶	住宅	47	50
118	瓏璟學府	重慶	住宅	37	50
119	璟月台	重慶	住宅	71	50
120	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
121	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	23	20
122	惠山天宸原著	無錫	住宅／別墅／商業	81	49
123	無錫壘悅雅苑	無錫	住宅／商業	42	45
124	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	27	50
125	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	192	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
126	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	62	33
127	映月台	中山	住宅／商業	67	50
128	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	103	51
129	悅湖四季	南通	住宅	106	70
130	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	166	100
131	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,124	100
132	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
133	合景同創廣場(前稱深圳鹽田項目)	深圳	寫字樓／商業	69	51
134	合景東峻閱山郡	惠州	住宅／商業	371	100
135	疊翠峰	江門	住宅	37	100
136	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	132	100
137	天璽	溫州	住宅／商業	112	100
138	東莞藝境松山湖(前稱東莞石排項目)	東莞	住宅／別墅／商業	26	12.5
139	雍景灣	東莞	住宅／商業	50	20
140	揚州領峰	揚州	住宅／商業	197	100
141	寧波中駿合景府(前稱寧波北侖項目)	寧波	住宅	53	49
142	寧波鄞州項目	寧波	住宅	42	50
143	眉山領峰	眉山	住宅／商業	133	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
144	眉山南湖半島項目	眉山	住宅／別墅／商業	342	100
145	南麓山居(前稱郴州望仙生態旅遊小鎮)	郴州	住宅／別墅	73	50
146	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	285	75
147	西安雁塔項目	西安	服務式公寓	37	100
148	香港鴨洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
149	尚•瑋滙(前稱香港啟德項目)	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團僱用總數約9,800名僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣828.9百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

本公司已採納股份獎勵計劃及購股權計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻。

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

董事及最高行政人員於證券的權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據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」）知會本公司及聯交所如下：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	好倉／淡倉	持有權益的概約百分比
		(附註1)		(附註2)
孔健岷(附註3及4)	受控法團權益	1,592,317,652	好倉	50.17%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500		12.57%
孔健濤(附註3及5)	受控法團權益	256,804,687	好倉	8.09%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000		45.47%
孔健楠(附註3及6)	受控法團權益	144,338,500	好倉	4.55%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500		48.95%
徐錦添 (於二零一九年八月十二日辭任) (附註7)	實益擁有人	447,000	好倉	0.014%
蔡風佳(附註7)	實益擁有人	415,500	好倉	0.013%
	配偶權益	112,000	好倉	0.004%
譚振輝	實益擁有人	30,000	好倉	0.001%
李嘉士	實益擁有人	30,000	好倉	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份。
2. 於二零一九年六月三十日，已發行股份數目為3,174,071,756股。
3. 於二零一八年十二月三十日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得顧問有限公司(「晉得」)、正富顧問有限公司(「正富」)及和康投資有限公司(「和康」)訂立股權重組協議(「股權重組協議」)，據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生(「股權重組」)。股權重組於二零一八年十二月三十日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。

於二零一八年十二月三十日，晉得、正富及和康訂立股東協議(「股東協議」)，以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
4. 孔健岷先生被視為擁有合共1,991,371,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的293,271,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事。
5. 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。孔健濤先生為正富、卓濤及富迅的唯一董事。
6. 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。孔健楠先生為和康的唯一董事。
7. 本公司向董事授予的獎勵股份詳情載於本報告第31頁之「股份獎勵計劃」。

於相聯法團證券的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持股份數目	於相聯法團的 股權百分比
孔健岷	晉得	1,000	100.00%

除上文或在第29及30頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事或最高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)的股份、相關股份及債券擁有權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東及其他人士權益

於二零一九年六月三十日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

本公司普通股的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比 (附註2)
晉得(附註3)	實益擁有人	1,299,046,500	40.93%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500	12.57%
英明(附註4)	實益擁有人	293,271,152	9.24%
正富(附註5)	實益擁有人	254,715,000	8.02%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000	45.47%
和康(附註6)	實益擁有人	144,338,500	4.55%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500	48.95%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份。
2. 於二零一九年六月三十日，已發行股份數目為3,174,071,756股。
3. 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；(ii)根據股東協議由正富持有的254,715,000股；及(iii)由和康持有的144,338,500股。
4. 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
5. 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股；及(iii)由和康持有的144,338,500股。
6. 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；(ii)根據股東協議由晉得持有的1,299,046,500股；及(iii)由正富持有的254,715,000股。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內已遵守上市規則附錄十四企業管治守則的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，確認彼等在截至二零一九年六月三十日止六個月內已一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於二零一八年年報日期後的若干董事資料變動情況如下：

- 李嘉士太平紳士於二零一九年七月五日起獲委任為聯交所上市覆核委員會主席。彼分別於二零一九年四月三十日及二零一九年五月三日辭任梧桐國際發展有限公司(前稱為渝港國際有限公司)(為聯交所主板上市的公司，股份代號：613)和合和實業有限公司(曾為聯交所主板上市的公司，於二零一九年五月撤銷其上市地位)的非執行董事。
- 徐錦添先生於二零一九年八月十二日辭任本公司(i)執行董事；(ii)首席財務官；(iii)公司秘書；(iv)上市規則第3.05條項下的授權代表；及(v)根據香港法例第622章公司條例第16部及上市規則第19.05(2)條所規定代表本公司接收法律程序文件及通知的授權代表。

審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併中期業績及本公司截至該日之中期報告。

購股權計劃

根據本公司於二零一八年二月九日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃(「購股權計劃」)，以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團業務成功作出貢獻提供獎勵或回報。

根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時可予授出的股份數目上限為315,515,505股，即採納購股權計劃之日已發行股份總數的10%。

在任何十二個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日已發行股份的1%。

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)股份於購股權授出日(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii)緊接購股權授出日前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及(iii)股份面值。

購股權計劃自二零一八年二月九日起生效，為期十年。

有關購股權計劃的主要條款及條件的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十四日的通函附錄。

於二零一九年六月三十日，購股權計劃的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	行使期	購股權數目				於二零一九年 六月三十日	緊接授出日期 每股行使價 (港元)	緊接授出日期 前每股收市價 (港元)
			於二零一九年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷/失效			
僱員(附註2)	二零一八年二月十三日	(附註1)	1,569,000	-	-	-	1,569,000	11.12	10.70
			1,569,000	-	-	-	1,569,000		

附註：

- (i)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年(即二零一九年二月十三日)行使；(ii)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿兩週年(即二零二零年二月十三日)行使；及(iii)所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年(即二零二一年二月十三日)行使。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月內，所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東，或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
期望波動率	43.35%
無風險利率	0.841%
購股權期望期限(年)	4年
加權平均每股股價	11.12港元

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣580,000元(二零一八年六月三十日：人民幣719,000元)。

股份獎勵計劃

董事會於二零一八年一月十九日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰及激勵本公司及／或本集團成員公司的若干僱員(「合資格參與者」)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；以及為若干僱員提供直接經濟利益，以使本集團與若干僱員之間建立長遠關係。在股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)規限下，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起生效並於10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人香港中央證券信託有限公司及任何新增或替代受託人將於公開市場購買或認購相關數量之獎勵股份，並以信託形式為入選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關入選參與者為止。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份之認購或購買價及相關費用。

倘股份獎勵計劃項下授出之股份總數將超過採納日期本公司已發行股份總數之5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。計劃規則的詳情載於本公司日期為二零一八年一月十九日的公告。

自採納日期起至二零一九年六月三十日，根據股份獎勵計劃共授出6,645,000股獎勵股份。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下：

承授人	授出日期	歸屬期	股份數目				於二零一九年 六月三十日
			於二零一九年 一月一日	於期內授出	於期內歸屬	於期內失效	
徐錦添先生(執行董事) (於二零一九年 八月十二日辭任)	二零一八年一月十九日	(附註1)	298,500	—	99,500	—	199,000
	二零一九年四月八日	(附註2)	—	148,500	—	—	148,500
蔡風佳先生(執行董事)	二零一八年一月十九日	(附註1)	277,500	—	92,500	—	185,000
	二零一九年四月八日	(附註2)	—	138,000	—	—	138,000
本公司若干附屬公司的董事	二零一八年一月十九日	(附註1)	1,852,500	—	617,500	—	1,235,000
	二零一九年四月八日	(附註2)	—	636,000	—	—	636,000
其他獨立合資格參與者	二零一八年一月十九日	(附註1)	1,639,500	—	546,500	184,000	909,000
	二零一八年十月十八日	(附註1)	192,000	—	64,000	—	128,000
	二零一九年四月八日	(附註2)	—	1,137,000	—	69,000	1,068,000
			4,260,000	2,059,500	1,420,000	253,000 (附註3)	4,646,500

附註：

1. (i)三分之一的獎勵股份已於二零一九年一月十九日歸屬；(ii)三分之一的獎勵股份於二零二零年一月十九日歸屬；及(iii)其餘三分之一的獎勵股份於二零二一年一月十九日或董事會批准的較早日期歸屬。
2. (i)三分之一的獎勵股份於二零二零年四月八日歸屬；(ii)三分之一的獎勵股份於二零二一年四月八日歸屬；及(iii)其餘三分之一的獎勵股份於二零二二年四月八日或董事會批准的較早日期歸屬。
3. 根據股份獎勵計劃，253,000股獎勵股份於若干承授人離職後失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

根據上市規則第13.18條作出之披露

二零一七年一月二十七日的融資協議

於二零一七年一月二十七日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司分別為1,485百萬港元及150百萬美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議I項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一七年一月二十七日的公告。

二零一八年六月五日的融資協議

於二零一八年六月五日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及500百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議II」)，期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一八年六月五日的公告。

中期股息

為答謝本公司股東(「股東」)的長期支持，董事會議決宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣32分。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，並預期於二零二零年一月十六日(星期四)或前後派付予於二零一九年九月二十日(星期五)名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年九月十六日(星期一)至二零一九年九月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有中期股息之資格，所有股份過戶文件及有關股票，最遲須於二零一九年九月十三日(星期五)下午4時30分前送交本公司於香港之股份過戶登記分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1712-16室。

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	10,647,120	3,463,738
銷售成本		(6,915,418)	(2,385,854)
毛利		3,731,702	1,077,884
其他收入及收益淨額	4	1,139,729	1,673,900
銷售及營銷開支		(374,853)	(208,110)
行政開支		(912,853)	(546,104)
其他營運開支淨額		(9,114)	(1,381)
投資物業公允值收益淨額		3,054,930	1,185,987
融資成本	5	(1,004,738)	(641,782)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		82,259	(2,443)
合營企業		2,600,096	387,933
稅前利潤	6	8,307,158	2,925,884
所得稅開支	7	(2,157,922)	(761,666)
期內利潤		6,149,236	2,164,218
應佔：			
本公司擁有人		5,963,507	2,171,439
非控股權益		185,729	(7,221)
		6,149,236	2,164,218
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣187.9分	人民幣68.8分
- 攤薄	9	人民幣187.7分	人民幣68.8分

第42至74頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	6,149,236	2,164,218
其他全面虧損		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(111,051)	(175,954)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(9,225)	(36,130)
於期後期間可能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(120,276)	(212,084)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(26,787)	(34,271)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(26,787)	(34,271)
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	(147,063)	(246,355)
期內全面收入總額	6,002,173	1,917,863
應佔：		
本公司擁有人	5,816,444	1,925,084
非控股權益	185,729	(7,221)
	6,002,173	1,917,863

第42至74頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	6,074,957	5,351,448
投資物業		24,489,422	17,490,590
土地使用權		1,146,761	1,109,471
於聯營公司的權益		3,759,286	3,452,270
於合營企業的權益		37,850,682	34,715,581
遞延稅項資產		1,627,934	1,642,044
其他非流動資產		211,928	—
非流動資產總額		75,160,970	63,761,404
流動資產			
在建物業		48,256,144	47,302,324
持作銷售用途的竣工物業		9,613,461	8,919,658
應收貿易賬款	11	2,025,544	957,665
預付款、其他應收款及其他資產		7,791,101	6,406,463
應收一家合營企業款項	20(ii)	30,058	30,069
可收回稅款		691,186	482,606
受限制現金		3,069,703	4,099,329
現金及現金等值物		55,487,905	52,577,643
流動資產總額		126,965,102	120,775,757
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	5,207,120	4,077,063
租賃負債		240,914	—
其他應付款及應計款項		24,498,417	22,517,471
應付合營企業款項	20(ii)	37,488,248	39,294,914
應付聯營公司款項	20(ii)	1,038,266	592,204
附息銀行及其他借貸	13	12,320,219	17,363,932
應付稅項		7,920,257	6,851,772
流動負債總額		88,713,441	90,697,356
流動資產淨值		38,251,661	30,078,401
資產總額減流動負債		113,412,631	93,839,805

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		113,412,631	93,839,805
非流動負債			
租賃負債		1,919,462	—
付息銀行及其他借貸	13	73,641,305	60,418,315
遞延稅項負債		2,332,498	1,647,439
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		77,895,307	62,067,796
資產淨值		35,517,324	31,772,009
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	303,909	303,909
庫存股份		—	(125)
儲備		33,400,795	28,474,780
非控股權益		33,704,704	28,778,564
		1,812,620	2,993,445
權益總額		35,517,324	31,772,009

第42至74頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併權益變動表

附註	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	儲備金 人民幣千元 (未經審核)	匯兌 變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	資產 重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	以股權為 基礎員工 補償儲備 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留利潤 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	302,355	5,295,047	—	1,410,265	(271,606)	29,175	—	(57,546)	20,899,594	27,607,284	638,409	28,245,693
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	2,171,439	2,171,439	(7,221)	2,164,218
期內其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌 差額	—	—	—	—	(210,225)	—	—	—	—	(210,225)	—	(210,225)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(36,130)	—	—	—	—	(36,130)	—	(36,130)
期內全面收入／(虧損) 總額	—	—	—	—	(246,355)	—	—	—	2,171,439	1,925,084	(7,221)	1,917,863
股權為基礎的補償費用 已宣派二零一七年年末 股息	—	(978,098)	—	—	—	—	12,744	—	—	12,744	—	12,744
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,296,723	1,296,723
終止確認一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(537,387)	(537,387)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	198,065	198,065
轉撥至儲備	—	—	—	89,844	—	—	—	—	(89,844)	—	—	—
於二零一八年六月三十日	302,355	4,316,949	—	1,500,109	(517,961)	29,175	12,744	(57,546)	22,981,189	28,567,014	1,588,589	30,155,603
於二零一八年十二月 三十一日(經審核)	303,909	3,653,876	(125)	1,597,904	(1,524,775)	29,175	28,776	(57,546)	24,747,370	28,778,564	2,993,445	31,772,009
採納香港財務報告準則 第16號之影響	3	—	—	—	—	—	—	—	38,877	38,877	—	38,877
於二零一九年一月一日 (經重述)(未經審核)	303,909	3,653,876	(125)	1,597,904	(1,524,775)	29,175	28,776	(57,546)	24,786,247	28,817,441	2,993,445	31,810,886
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	5,963,507	5,963,507	185,729	6,149,236
期內其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌 差額	—	—	—	—	(137,838)	—	—	—	—	(137,838)	—	(137,838)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(9,225)	—	—	—	—	(9,225)	—	(9,225)
期內全面收入／(虧損) 總額	—	—	—	—	(147,063)	—	—	—	5,963,507	5,816,444	185,729	6,002,173
發行獎勵股份	—	—	125	—	—	—	(125)	—	—	—	—	—
股權為基礎的補償費用 已宣派二零一八年末期 股息	—	(983,962)	—	—	—	—	9,646	—	—	9,646	—	9,646
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(983,962)	—	(983,962)
終止確認附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,976	72,976
業務合併產生的非控股 權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,175,330)	(1,175,330)
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,197	4,197
出售一間附屬公司部份 權益	—	—	—	—	—	—	—	—	45,135	45,135	(278,397)	(233,262)
轉撥至儲備	—	—	—	219,069	—	—	—	—	(219,069)	—	—	—
於二零一九年六月三十日	303,909	2,669,914*	—	1,816,973*	(1,671,838)*	29,175*	38,297*	(12,411)*	30,530,685*	33,704,704	1,812,620	35,517,324

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣33,400,795,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣28,474,780,000元)。

第42至74頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		8,307,158	2,925,884
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	1,004,738	641,782
分佔合營企業損益		(2,600,096)	(387,933)
分佔聯營公司損益		(82,259)	2,443
股權為基礎的補償費用		9,646	12,744
利息收入	4	(401,857)	(275,874)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	6	172	(146)
出售一間附屬公司之收益	17	—	(1,167,368)
折舊	6	108,208	68,540
攤銷土地使用權	6	5,824	4,298
投資物業公允值變動淨額		(3,054,930)	(1,185,987)
出售一家合營企業的收益	4	(134,095)	—
收購一家合營企業的收益	4	(129,350)	—
營運資金變動前的經營現金流		3,033,159	638,383
營運資金變動		(4,326,295)	(7,397,723)
經營所用現金		(1,293,136)	(6,759,340)
已付利息淨額		(1,980,389)	(1,257,902)
已付所得稅		(635,414)	(743,756)
經營活動所用現金流淨額		(3,908,939)	(8,760,998)

簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流淨額		(3,908,939)	(8,760,998)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(268,171)	(258,168)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,418	332
向合營企業投資及墊款		(1,164,707)	(208,764)
向聯營公司投資		(248,180)	(3,300)
聯營公司還款		23,175	169,097
收購一間附屬公司	15	(3,784)	—
收購合營企業		(145,218)	(160,043)
收購一間聯營公司		—	(749,700)
終止確認附屬公司	16	(574,299)	(26,058)
出售一間合營企業		264,600	—
出售一間附屬公司	17	—	1,872,881
合營企業分派股息		594,167	—
收購非控股權益		(94,372)	—
部分出售一間附屬公司權益		10,000	—
投資活動(所用)/產生現金流淨額		(1,598,371)	636,277
融資活動現金流			
附屬公司非控股股東出資		72,976	1,296,723
優先票據所得款項淨額		1,162,403	—
銀行及其他借貸所得款項淨額		7,936,847	5,537,939
已付股息		(788,789)	—
融資活動產生的現金流淨額		8,383,437	6,834,662
現金及現金等值物增加/(減少)淨額		2,876,127	(1,290,059)
期初的現金及現金等值物		52,577,643	39,198,957
匯率變動影響淨額		34,135	6,713
期末的現金及現金等值物		55,487,905	37,915,611
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		25,615,808	21,199,451
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		29,872,097	16,716,160
現金及現金等值物		55,487,905	37,915,611

第42至74頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。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，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中國內地及香港從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲本公司董事會批准於二零一九年八月二十八日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據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*及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製之截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

3. 本集團會計政策之變更

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至二零一九年一月一日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃的影響外，以上新訂及經修訂準則不會對本集團的中期簡明合併財務資料構成重大影響。香港財務報告準則第16號租賃的性質及影響描述如下：

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載有租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中將所有租賃入賬。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示已識別資產使用的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及將租賃及相關非租賃部分(例如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

3. 本集團會計政策之變更(續)

香港財務報告準則第16號(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有各種物業、交通工具、租賃土地及樓宇之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產(如手提電腦及電話)租賃；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項及初始直接成本金額作出調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表內呈列計入物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業及持作銷售用途的竣工物業的使用權資產。

就先前被確定為經營租賃的租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入)而言，本集團於二零一九年一月一日將其列為投資物業。其應用香港會計準則第40號按公允值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自初步應用之日起十二個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租約年期

3. 本集團會計政策之變更(續)

香港財務報告準則第16號(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡影響(續)

於二零一九年一月一日因採用香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備增加	437,847
投資物業增加	1,406,000
土地使用權增加	31,465
預付款、其他應收款及其他資產減少	(44,542)
資產總額增加	1,830,770
負債	
租賃負債增加	2,097,472
遞延稅項負債增加	12,959
其他負債減少	(318,538)
負債總額增加	1,791,893
保留利潤增加	38,877

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	2,206,028
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	5.00%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	1,781,603
加：其他租賃承擔	315,869
於二零一九年一月一日的租賃負債	2,097,472

3. 本集團會計政策之變更(續)

香港財務報告準則第16號(續)

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為在建物業及持作銷售用途的竣工物業持有的租賃土地權益有關時，彼等其後根據本集團的「在建物業」及「持作銷售用途的竣工物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租賃的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

3. 本集團會計政策之變更(續)

香港財務報告準則第16號(續)

已於中期簡明合併財務狀況表及損益表內確認的金額

本集團使用權資產(不包括本集團於物業、廠房及設備、土地使用權、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及投資物業內擁有的土地及樓宇)及租賃負債的賬面值變動及期內變動載列如下：

	使用權資產				
	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	物業、廠房 及設備小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	437,847	474,336	912,183	1,406,000	2,097,472
添置	107,243	—	107,243	1,047	101,968
折舊費	(26,854)	(15,262)	(42,116)	—	—
利息開支	—	—	—	—	59,382
公允值減少	—	—	—	(16,047)	—
付款	—	—	—	—	(98,446)
於二零一九年六月三十日	518,236	459,074	977,310	1,391,000	2,160,376

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認短期租賃租金開支約人民幣3,707,000元，無可變租賃付款以及隨後轉換為投資物業的使用權資產轉租租金收入約人民幣10,708,000元。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入：			
來自客戶合約的收入			
物業銷售		9,712,757	2,853,411
酒店營運收入		250,696	222,704
物業管理費收入		363,239	252,876
來自其他來源的收入			
總租金收入		320,428	134,747
		10,647,120	3,463,738
其他收入及收益淨額：			
利息收入		401,857	275,874
管理費收入		197,459	68,353
匯兌淨差額		44,440	114,082
出售一家附屬公司的收益	17	—	1,167,368
出售一家合營企業的收益		134,095	—
收購一家合營企業的收益		129,350	—
其他		232,528	48,223
		1,139,729	1,673,900

就管理層而言，本集團可分為下列四個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

期內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：				
物業銷售	9,712,757	—	—	9,712,757
提供服務	—	250,696	363,239	613,935
來自客戶合約的總收入	9,712,757	250,696	363,239	10,326,692
收入確認時間安排：				
在某一時點確認	8,147,438	—	—	8,147,438
在某一時段確認	1,565,319	250,696	363,239	2,179,254
來自客戶合約的總收入	9,712,757	250,696	363,239	10,326,692

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：				
物業銷售	2,853,411	—	—	2,853,411
提供服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	2,853,411	222,704	252,876	3,328,991
收入確認時間安排：				
在某一時點確認	2,853,411	—	—	2,853,411
在某一時段確認	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	2,853,411	222,704	252,876	3,328,991

截至二零一九年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	9,712,757	320,428	250,696	363,239	10,647,120
分部業績	5,563,020	3,322,175	71,163	50,453	9,006,811
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,139,729
未分配開支					(834,644)
融資成本					(1,004,738)
稅前利潤					8,307,158
所得稅開支					(2,157,922)
期內利潤					6,149,236

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	2,853,411	134,747	222,704	252,876	3,463,738
分部業績	980,151	1,304,643	91,652	22,853	2,399,299
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,673,900
未分配開支					(505,533)
融資成本					(641,782)
稅前利潤					2,925,884
所得稅開支					(761,666)
期內利潤					2,164,218

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支	2,953,005	2,103,210
減：資本化利息	(1,948,267)	(1,461,428)
	1,004,738	641,782

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	6,513,656	2,093,758
減：確認政府資助	(195)	(19)
	6,513,461	2,093,739
折舊	108,208	68,540
攤銷土地使用權	17,148	15,924
減：於在建資產中資本化之金額	(11,324)	(11,626)
	5,824	4,298
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	172	(146)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	760,366	468,377
股權為基礎的補償費用	8,331	12,044
退休金計劃供款	60,198	43,076
	828,895	523,497
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(202,493)	(122,306)
	626,402	401,191

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期 - 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	854,346	492,493
土地增值稅	640,951	158,202
	1,495,297	650,695
遞延	662,625	110,971
期內總稅項開支	2,157,922	761,666

截至二零一九年六月三十日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣883,772,000元(二零一八年：約人民幣133,545,000元)及約人民幣435,145,000元(二零一八年：約人民幣354,599,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一九年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支為約人民幣27,417,000元(二零一八年：企業所得稅貸項約人民幣814,000元)及約人民幣4,673,000元(二零一八年：無)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息每股普通股人民幣32分(二零一八年：人民幣25分)	1,015,703	788,789

於報告期末後，董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息約人民幣1,015,703,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣788,789,000元)，即基於於二零一九年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣32分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣25分)。期內之中期股息將從本公司的股份溢價中列支。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一九年六月三十日止六個月之每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數3,173,912,249股(二零一八年六月三十日：3,155,155,055股)計算。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,173,912,249股(二零一八年六月三十日：3,155,155,055股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數3,816,704股(二零一八年六月三十日：1,951,462股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	5,963,507	2,171,439

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,173,912,249	3,155,155,055
攤薄影響 - 購股權	—	16,815
攤薄影響 - 獎勵股份	3,816,704	1,934,647
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,177,728,953	3,157,106,517

10. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團添置總成本約人民幣400,669,000元(二零一八年：約人民幣270,065,000元)的物業、廠房及設備。

11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金、提供物業管理服務及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	1,591,426	800,653
四至六個月	35,995	32,356
七至十二個月	321,946	87,605
一年以上	76,177	37,051
	2,025,544	957,665

12. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	5,207,120	4,077,063

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
應付融資租賃	—	64,057
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	1,672,922	2,809,608
– 以港元計值的有抵押貸款	2,023,922	808,119
– 無抵押	73,000	—
長期銀行貸款的即期部分 (c)		
– 有抵押	1,872,542	890,361
– 以港元計值的有抵押貸款	456,408	255,395
– 以美元計值的有抵押貸款	217,612	126,576
– 無抵押	859,460	312,318
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	—	4,067,039
境內公司債券 – 無抵押 (b)	5,144,353	8,030,459
	12,320,219	17,363,932
非流動		
應付融資租賃	—	254,481
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	23,157,918	18,444,235
– 以港元計值的有抵押貸款	2,964,256	2,674,025
– 以美元計值的有抵押貸款	1,527,944	1,674,694
– 無抵押	2,839,000	1,787,700
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	21,297,946	16,434,662
境內公司債券 – 無抵押 (b)	21,854,241	19,148,518
	73,641,305	60,418,315
	85,961,524	77,782,247

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一九年六月三十日賬面總值約人民幣35,566,662,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣29,252,817,000元)的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。
- (ii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣7,142,837,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,045,630,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於二零一九年六月三十日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日本集團的優先票據及境內公司債券乃按固定利率計息。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。於二零一九年一月十四日，本公司已於到期時償還該等優先票據。

於二零一七年一月十一日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年一月十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年七月十一日開始每年的一月十一日及七月十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十九日、二零一六年十二月三十日及二零一七年一月十一日的相關公告。

於二零一七年三月十五日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。

於二零一七年三月二十九日，本公司額外發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日及二零一七年三月二十九日的相關公告。

於二零一七年九月二十一日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二二年九月二十一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於二零一八年三月二十一日開始每年的三月二十一日及九月二十一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十八日、二零一七年九月十九日及二零一七年九月二十二日的相關公告。

於二零一七年十一月十日，本公司額外發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二四年十一月十日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於二零一八年五月十日開始每年的五月十日及十一月十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月七日、二零一七年十一月八日及二零一七年十一月十日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a) (續)

於二零一七年十二月七日，本公司額外發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行於二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據及於二零一七年三月二十九日發行於二零二二年到期年息6%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一八年三月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日、二零一七年三月二十九日、二零一七年十二月一日及二零一七年十二月七日的相關公告。

於二零一八年八月九日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二一年八月九日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年二月九日開始每年的二月九日及八月九日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日及二零一八年八月九日的相關公告。

於二零一八年十一月二十六日，本公司發行年息9.85%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,778,120,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年十一月二十六日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於二零一九年五月二十六日開始每年的五月二十六日及十一月二十六日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月十四日、二零一八年十一月十五日及二零一八年十一月二十六日的相關公告。

於二零一八年十二月十一日，本公司發行年息9.85%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣1,034,940,000元)的優先票據(與二零一八年十一月二十六日發行於二零二零年到期年息9.85%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二零年十一月二十六日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息9.85%計息，於二零一九年五月二十六日開始每年的五月二十六日及十一月二十六日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月三十日及二零一八年十二月十一日的相關公告。

於二零一九年三月一日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二三年九月一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年九月一日開始每年的三月一日及九月一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月一日的相關公告。

於二零一九年三月二十二日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與二零一九年三月一日發行於二零二三年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二三年九月一日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年九月一日開始每年的三月一日及九月一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十日及二零一九年三月二十二日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (b) (i) 於二零一五年十二月十七日，本集團全資附屬公司廣州合景控股集團有限公司(「廣州合景」)於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十五日及二零一五年十二月十六日的相關公告。

- (b) (ii) 於二零一六年三月二十八日，本集團全資附屬公司廣州市天建房地產開發有限公司(「廣州天建」)於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年三月二十八日的相關公告。

- (b) (iii) 於二零一六年四月二十六日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年四月七日及二零一六年四月二十六日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (iv) 於二零一六年七月二十一日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日的相關公告。

(b) (v) 於二零一六年七月二十八日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十八日的相關公告。

(b) (vi) 於二零一六年九月三十日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起第四年半末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日的相關公告。

(b) (vii) 於二零一七年九月二十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十五日及二零一七年九月二十六日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (viii) 於二零一七年十月十六日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十月十六日的相關公告。

(b) (ix) 於二零一八年十一月，本集團一間全資附屬公司購回廣州合景的第一類債券，本金總額為人民幣1,783,026,000元。

(b) (x) 於二零一八年十二月十七日，廣州合景贖回第一類債券，本金總額為人民幣242,213,000元。

(b) (xi) 自二零一九年一月至三月，本金總額為人民幣2,025,239,000元的廣州合景第一類債券售予第三方投資者。

(b) (xii) 於二零一九年三月二十八日，廣州天建贖回本金總額為人民幣600,000,000元的第三類債券。

(b) (xiii) 於二零一九年四月，本集團全資附屬公司回購本金總額為人民幣600,000,000元的廣州天建第三類債券。於二零一九年五月，本金總額為人民幣100,000,000元的廣州天建第三類債券售予第三方投資者。

(b) (xiv) 於二零一九年六月，本集團全資附屬公司購回於二零一六年七月發行本金總額為人民幣1,721,000,000元的本公司債券。

(c) 截至二零一九年六月三十日止六個月，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎3.82%至10.70%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：年利率3.24%至11.16%)。

14. 股本

	於 二零一九年 六月三十日		於 二零一八年 十二月三十一日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定： 每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足： 每股面值0.10港元之普通股	3,174,071,756	303,909	3,174,071,756	303,909

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日	3,174,071,756	303,909	3,653,876	(125)	3,957,660
期內已發行為股份獎勵的 股份	—	—	—	125	125
期內已宣派的末期股息	—	—	(983,962)	—	(983,962)
於二零一九年六月三十日	3,174,071,756	303,909	2,669,914	—	2,973,823
	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
二零一八年一月一日	3,155,155,055	302,355	5,295,047	—	5,597,402
期內已宣派的末期股息	—	—	(978,098)	—	(978,098)
於二零一八年六月三十日	3,155,155,055	302,355	4,316,949	—	4,619,304

15. 收購一家附屬公司

於二零一九年一月四日，本集團向第三方收購廣州恒德教育科技有限公司*（「恒德教育」）60%的股權。恒德教育主要從事教育業務。收購的購買代價為人民幣5,506,700元。

恒德教育於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

	收購確認 的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	46
遞延稅項資產	73
存貨	11
預付款、按金及其他應收款	16,253
現金及現金等值物	1,723
應收貿易賬款及應收票據	(2,212)
其他應付款及應計款項	(6,648)
應付稅項	(68)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	9,178
非控股權益	(3,671)
以現金支付	5,507

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(5,507)
已收購現金及現金等值物	1,723
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(3,784)

自收購起，恒德教育並無向本集團貢獻收入，截至二零一九年六月三十日止六個月導致本集團的未經審核簡明合併中期財務資料產生約人民幣3,375,000元之虧損。

倘合併於期初進行，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的收入及利潤將分別約人民幣10,647,120,000元及人民幣6,177,165,000元。

該公司於本未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

16. 合併現金流量表附註

終止確認附屬公司

- (i) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與深圳聯新投資管理有限公司*（「深圳聯新」）訂立股東協議，據此，深圳聯新注入現金代價人民幣2,500,000元，以取得本公司於注資前的附屬公司廣西利炬置業有限公司*（「廣西利炬」）的20%悉數攤薄股權。深圳聯新注資後，廣西利炬的所有重大決議案須獲本集團及深圳聯新一致批准後，方告作實，故本集團並無控制廣西利炬，因此，廣西利炬隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
在建物業	1,934,056
預付款、按金及其他應收款	1,812
現金及銀行結餘	580,547
應付貿易賬款	(5)
其他應付款及應計款項	(1,937,379)
附息銀行貸款	(580,000)
已終止確認資產淨值	(969)

終止確認廣西利炬的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(580,547)
終止確認廣西利炬的現金及現金等值物淨現金流出	(580,547)

- # 該等公司於本未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (ii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與五礦國際信託有限公司#(「五礦信託」)訂立股東協議，據此，五礦信託注入現金代價人民幣20,000,000元，以取得本公司於注資前的附屬公司蘇州富景房地產開發有限公司#(「蘇州富景」)的20%悉數攤薄股權。五礦信託注資後，蘇州富景的若干重大決議案須獲五礦信託批准後，方告作實，故本集團並無控制蘇州富景，而是對蘇州富景有重大影響力，因此，蘇州富景隨後以本集團聯營公司入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	414
在建物業	2,937,093
預付款、按金及其他應收款	48,757
現金及銀行結餘	7,697
應付貿易賬款	(5)
其他應付款及應計款項	(2,895,150)
應付稅項	(47)
已終止確認資產淨值	98,759
非控股權益應佔	79,007

終止確認蘇州富景的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	20,000
已終止確認現金及現金等值物	(7,697)
終止確認蘇州富景的現金及現金等值物淨現金流入	12,303

- # 該等公司於本未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與深圳市同創集團有限公司[#](「深圳同創」)和深圳市小馬歡騰投資發展有限公司[#](「深圳小馬歡騰」)訂立股東協議，據此，本公司於訂立協議前的附屬公司深圳市創世和實業有限公司[#](「深圳創世和」)的所有重大決議案須獲本集團、深圳同創及深圳小馬歡騰一致批准後，方告作實，故本集團並無控制深圳創世和，因此，深圳創世和隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
物業、廠房及設備	6
遞延稅項資產	2,054
在建物業	3,431,676
應收貿易賬款	30
預付款、按金及其他應收款	758,868
現金及銀行結餘	6,055
應付貿易賬款	(31)
其他應付款及應計款項	(1,103,102)
附息銀行借貸	(1,000,000)
已終止確認資產淨值	2,095,556
非控股權益應佔	1,026,822

終止確認深圳創世和的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(6,055)
終止確認深圳創世和的現金及現金等值物淨現金流出	(6,055)

- [#] 該等公司於本未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (iv) 於二零一八年六月十日，本集團與上海紅星美凱龍置業有限公司#(「上海紅星美凱龍」)訂立合作協議，據此，本公司於訂立協議前的非全資附屬公司南通南景房地產開發有限公司#(「南通南景」)的所有重大決議案須獲本集團及上海紅星美凱龍一致批准後，方告作實，故本集團並無單方面控制南通南景，而是共同控制南通南景，因此，南通南景隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	1,736
現金及銀行結餘	26,058
在建物業	1,114,493
預付款、其他應收款及其他資產	627,681
應付貿易賬款	(29)
付息銀行及其他借貸	(532,240)
其他應付款及應計款項	(140,990)
已終止確認資產淨值	1,096,709
非控股權益應佔	537,387

終止確認南通南景的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認現金及現金等值物	(26,058)
終止確認南通南景的現金及現金等值物淨現金流出	(26,058)

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

17. 出售一間附屬公司

於二零一八年六月三十日，本集團就出售其於一間全資附屬公司的全部股權訂立股份轉讓協議，代價為人民幣1,878,566,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
出售淨資產：	
應收貿易賬款	60
遞延稅項資產	3,434
現金及銀行結餘	5,685
在建物業	589,157
投資物業	1,397,000
預付款、其他應收款及其他資產	85
應付貿易賬款	(443)
應付稅項	(107)
遞延稅項負債	(128,855)
其他應付款及應計款項	(1,154,818)
	711,198
出售一間附屬公司之收益	1,167,368
	1,878,566

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	1,878,566
已出售現金及現金等值物	(5,685)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入	1,872,881

18. 或然負債

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣12,006,041,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣8,117,109,000元）而向若干銀行提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一九年六月三十日，本集團就合營企業及聯營企業之若干銀行貸款約人民幣19,245,769,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣15,736,315,000元）提供擔保。

19. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	618,392	580,847
本集團開發作銷售用途的物業	8,761,130	10,045,197
投資物業	659,953	7,366
	10,039,475	10,633,410

此外，本集團分佔合營企業及聯營公司的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	6,655,276	6,636,605

20. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	20,168	16,898
退休福利	348	273
股權為基礎的補償費用	3,273	2,012
已付主要管理人員的薪酬總額	23,789	19,183

20. 關連方交易(續)

(ii) 與關連方的往來結餘：

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入於合營企業的權益： 向合營企業墊款	16,144,273	14,998,064
計入於聯營公司的權益： 向聯營公司墊款	2,274,665	2,297,840
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	30,058	30,069
計入流動負債： 應付聯營公司款項	1,038,266	592,204
應付合營企業款項	37,488,248	39,294,914

於二零一九年六月三十日，除總額約人民幣3,258,569,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,908,391,000元)的若干向合營企業墊款按年息6%至12%(二零一八年十二月三十一日：6%至12%)計息外，上述向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於二零一九年六月三十日，除總額約人民幣195,503,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣368,742,000元)按年息4.4%至9.0%(二零一八年十二月三十一日：4.4%至9.0%)計息外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，計入本集團流動資產及流動負債的合營企業及聯營公司往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關連公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣1,830,000元(二零一八年六月三十日：無)，已確認為本集團的租金收入及管理費收入。租金收入按本集團與執行董事雙方協定的費率釐定。

(iv) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予其合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於未經審核簡明合併中期財務資料附註18(ii)。

21. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值		公允值	
	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
附息銀行及其他借貸	85,961,524	86,514,868	77,782,247	76,707,143

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、租賃負債、應收或應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值大致相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一九年六月三十日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

21. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於二零一九年六月三十日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)		
付息銀行及其他借貸	—	86,514,868	—	86,514,868

於二零一八年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)		
付息銀行及其他借貸	—	76,707,143	—	76,707,143

22. 報告期後事項

於二零一九年七月三日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與二零一七年十一月十日發行於二零二四年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二四年十一月十日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於二零一九年十一月十日開始每年的五月十日及十一月十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十五日及二零一九年七月三日的相關公告。

於二零一九年七月二十九日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二四年三月五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於二零一九年九月五日開始每年的三月五日及九月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月二十二日、二零一九年七月二十三日及二零一九年七月二十九日的相關公告。

23. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於二零一九年八月二十八日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。