



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

2019 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(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、商業管理、物業管理及長租公寓業務。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、成都、蘇州、杭州、南京、青島、濟南、廈門、南昌及昆明等37個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業、辦公樓及長租公寓等多種物業類型。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「2019中國房地產上市公司綜合實力40強」、「2019中國房地產開發企業50強」及2019年「財富中國500強」榜單。

於二零一九年六月三十日，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2,901萬平方米的土地儲備，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」)較具競爭力的房地產開發商。



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

財務摘要

損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	變動 (%)
收益	10,422,829	9,414,763	10.7
毛利	3,010,580	3,041,951	(1.0)
期內溢利	2,194,020	2,069,330	6.0
母公司擁有人應佔溢利	1,916,809	2,020,225	(5.1)
母公司擁有人應佔核心溢利	1,543,997	1,197,578	28.9
每股中期股息	港幣 10 分	港幣 7 分	42.9

財務狀況表摘要

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	變動 (%)
	資產總額	129,921,562	101,490,775
現金及銀行存款結餘	23,496,986	19,972,815	17.6
債務總額	40,354,932	33,337,645	21.0
負債總額	104,444,360	79,351,368	31.6
權益總額	25,477,202	22,139,407	15.1

管理層討論與分析

市場回顧

二零一九年上半年，中央政府對房地產市場再次強調「房住不炒」及「一城一策」的大方向，各地方政府根據自身市場變化調整其調控政策，確保房地產市場平穩健康發展。在貨幣政策方面，中國人民銀行採取寬鬆貨幣政策刺激經濟增長，其中包括下調金融機構存款準備金率，長遠而言房地產行業顯然從中受益。而各大城市有機會局部或全面取消落戶限制，為新一輪二線及強三線城市的需求帶來憧憬。二零一九年上半年，重點城市房地產市場從谷底回升，雖然回暖並不穩定，但銷售額同比仍然有所增長。根據國家統計局數據顯示，二零一九年上半年，商品房銷售額約為人民幣70,698億元，增長5.6%，其中住宅銷售額增長8.4%。全國商品房銷售面積約7.58億平方米，同比下降1.8%，其中住宅銷售面積下降1.0%。



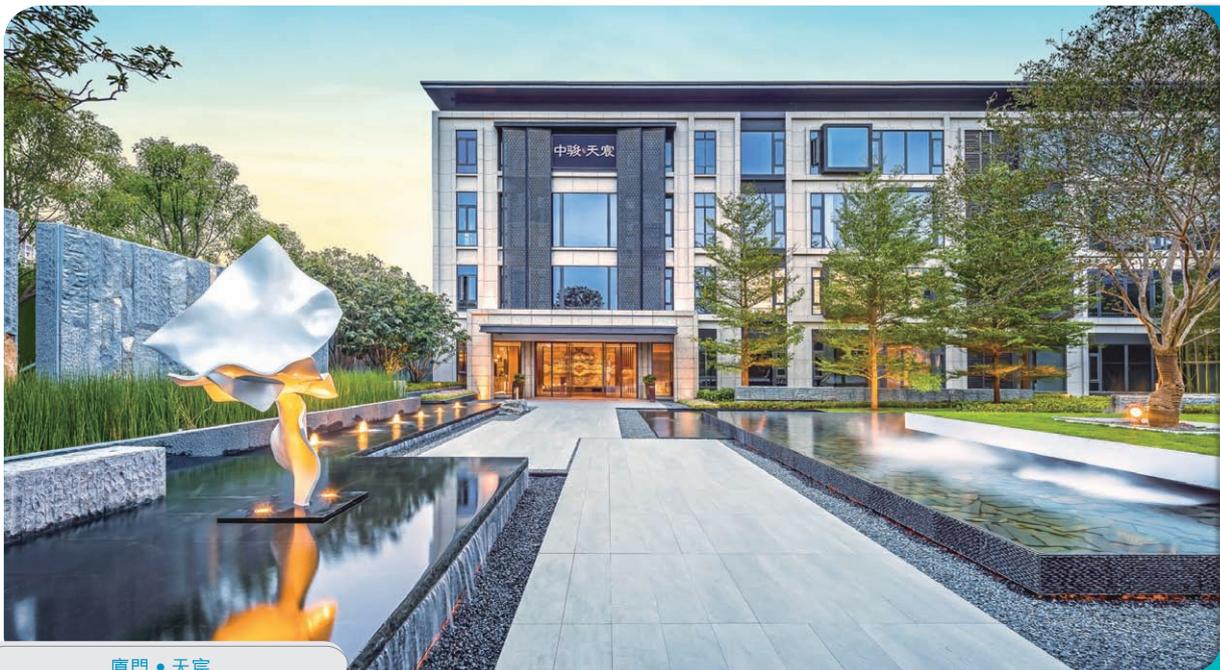
上海·天悦

管理層討論與分析

業務回顧

合同銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額達約人民幣370.28億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣201.33億元，合同銷售面積約297萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約126萬平方米，按年分別上升約77.9%及80.3%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣12,481元。本集團在銷售策略方面積極做出調整以應對房地產市場所經歷的波動。本集團採用靈活的銷售策略，以加速去化、回籠資金為目標；並在不同的二線及強三、四線城市選擇最佳時機推出新盤，以保持本集團的增長動力。



廈門·天宸

管理層討論與分析

二零一九年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過100個項目處於在售狀態，分佈在32個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，20個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
北京	天瑞宸章
天津	宸景灣
天津	藝英里
重慶	雲璟
重慶	閱璟山
重慶	觀山御璟
南京	璟閱
南京	時代天樾
杭州	合景府
無錫	雍華府
廈門	中央公園
昆明	雲谷小鎮
臨汾	中駿國際社區五期
嘉興	星翰城
泉州	世紀公館
徐州	壹號街區
徐州	柏景灣
連雲港	雍景灣
漳州	雲景里
商丘	麗景府

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	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 (%)
北京	71,833	4,065	11.0
深圳	56,388	1,870	5.1
重慶	588,303	5,173	14.0
天津	116,181	1,971	5.3
南京	131,936	2,388	6.4
杭州	113,406	1,813	4.9
濟南	108,168	1,443	3.9
嘉興	204,500	3,242	8.8
泉州	353,327	2,848	7.7
徐州	270,183	2,321	6.3
惠州	126,048	1,467	3.9
其他	826,417	8,427	22.7
合計	2,966,690	37,028	100.0

由於本集團所新進的城市，特別是重慶、嘉興及徐州發展越趨成熟，開始為集團帶來出色的銷售表現。實現合同銷售金額分別約人民幣51.73億元、人民幣32.42億元及人民幣23.21億元。此外，本公司的一線城市也取得不俗的銷售成績，包括北京及深圳，佔期內總合同銷售金額分別為11.0%及5.1%。

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	439,496	8,534	23.0
海峽西岸經濟圈	585,434	5,105	13.8
長三角經濟圈	1,005,972	13,628	36.8
中西部地區	735,013	5,982	16.2
粵港澳大灣區	200,775	3,779	10.2
合計	2,966,690	37,028	100.0

自集團總部遷到上海後，本集團持續深耕長三角經濟圈，此區域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，佔36.8%，同比增長3.8倍，達人民幣136.28億元。而環渤海經濟圈的合同銷售金額佔比則跟隨其後，佔23.0%，達人民幣85.34億元；而中西部地區的合同銷售金額則佔16.2%，同比增長30倍，達人民幣59.82億元。

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	138,954	6,453	17.5
二線城市	1,296,917	15,529	41.9
三、四線城市	1,530,819	15,046	40.6
合計	2,966,690	37,028	100.0

從城市級別分析，本集團繼續加大二線城市及強三線城市的推盤，合同銷售金額繼續創新高，分別貢獻41.9%及40.6%。銷情非常理想，二線及三、四線城市同比分別增長98.1%及65.4%，分別達人民幣155.29億元及人民幣150.46億元。

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100.66億元，實現交付的物業面積943,545平方米，同比分別增長10.2%及64.5%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣10,669元。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 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
北京	34,570	1,972	19.5
泉州	285,459	3,249	32.3
臨汾	111,508	747	7.4
天津	140,320	1,397	13.9
重慶	150,610	905	9.0
漳州	58,763	549	5.5
其他	162,315	1,247	12.4
合計	943,545	10,066	100.0

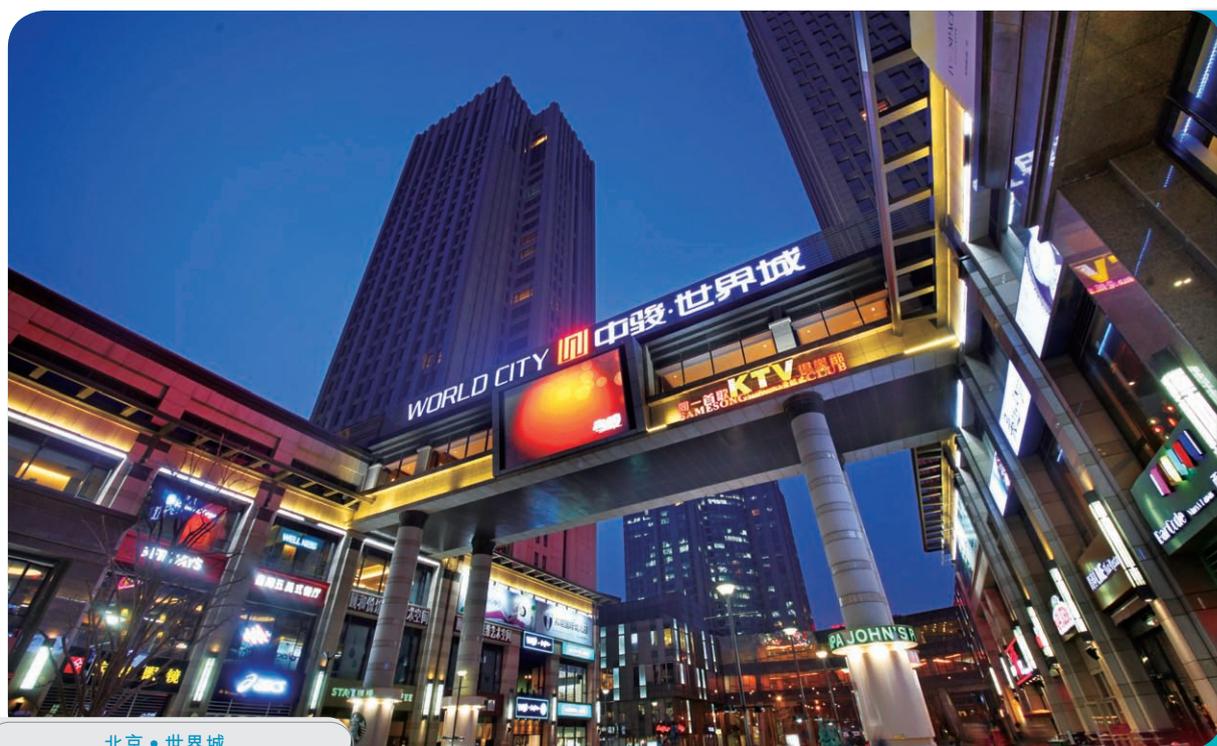
按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
環渤海經濟圈	323,214	4,659	46.3
海峽西岸經濟圈	363,932	3,950	39.2
中西部地區	255,662	1,428	14.2
長三角經濟圈	737	29	0.3
合計	943,545	10,066	100.0

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 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入百分比 (%)
一線城市	34,968	1,998	19.8
二線城市	338,061	2,955	29.4
三、四線城市	570,516	5,113	50.8
合計	943,545	10,066	100.0



北京·世界城

管理層討論與分析

土地儲備

期內，本集團繼續通過「區域聚焦，多業態發展」的戰略佈局，重點佈局長三經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、中西部地區及海峽西岸經濟圈，戰略聚焦一線及核心二線城市，並彈性進入強三線城市。

在中央政府調控的大環境下，自二零一八年第三季度起，房地產市場價格開始回落，土地市場開始出現流拍，本集團也開始停止買地，儲備更多資金。於二零一八年十二月，本集團抓緊土地價格較低時機，重投土地市場，自二零一八年十二月至二零一九年二月期間，本集團從土地市場積極購買土地，這批土地具備更大的盈利空間。二零一九年上半年，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27個項目，分佈在19個城市，其中包括北京、天津、重慶、杭州、濟南、南昌、佛山及昆明等城市。總土地成本約為人民幣240.34億元(本集團應佔土地成本約為人民幣144.38億元)。地上總可建面積約為527萬平方米。



泉州·世界城

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 (%)
環渤海經濟圈						
北京	天峰	住宅及商業	133,434	1,600	11,991	50%
天津	宸景灣	住宅	70,712	732	10,352	95%
天津	悅景灣	住宅	58,006	577	9,947	33%
天津	皓景灣	住宅	51,784	262	5,067	42%
天津	天寰	住宅	73,822	770	10,430	50%
濟南	雍景府	住宅	132,915	474	3,566	95%
濟南	天譽	住宅及商業	422,671	3,248	7,684	50%
長三角經濟圈						
杭州	杭州項目(彭埠)	住宅及商業	93,121	1,595	17,128	33%
杭州	杭州項目(臨安)	住宅	53,249	465	8,732	25%
蘇州	天蒼	住宅及商業	170,351	2,061	12,098	91%
南通	雍景灣	住宅	162,307	47	288	55%
徐州	匯景城一期	住宅	326,270	783	2,400	46%
徐州	匯景城二期	住宅	198,164	476	2,400	46%
嘉興	柏景灣	住宅、辦公樓及 商業	121,563	359	2,957	100%
義烏	義烏項目	住宅及商業	198,736	1,610	8,101	33%
海峽西岸經濟圈						
南昌	雍景城	住宅及商業	559,224	1,807	3,231	100%
泉州	雲景府	住宅及商業	145,863	420	2,879	90%
泉州	璟峰	住宅及商業	376,376	645	1,714	50%
漳州	雍景府	住宅及商業	70,260	354	5,038	80%
莆田	柏景灣	住宅及商業	224,000	506	2,259	100%
粵港澳大灣區						
佛山	金域西江	住宅及商業	187,591	617	3,290	48%
惠州	匯景灣	住宅及商業	137,029	380	2,773	48%
汕尾	時代名都	住宅及商業	348,287	463	1,329	100%
中西部地區						
重慶	璟頌	住宅	249,111	1,045	4,196	50%
重慶	重慶項目	住宅	164,310	905	5,508	51%
昆明	天譽	住宅及商業	440,780	1,739	3,945	50%
洛陽	洛陽項目	住宅	104,192	94	900	80%
			5,274,128	24,034	4,557	

管理層討論與分析

於二零一九年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積為2,901萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為1,632萬平方米)，分佈於37個城市。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)39.8%、25.4%、16.0%、5.6%及13.2%。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)12.4%、65.3%及22.3%。

債務管理

二零一八年，對於房地產企業是融資比較困難的一年。踏入二零一九年，整體融資環境大幅改善。本公司掌握合適時機，於二零一九年一月初發行本金額5億美元，票息率8.75%，於二零二一年到期的兩年期優先票據；於二零一九年四月初發行本金額3.5億美元，票息率7.375%，於二零二四年到期的五年期優先票據；並於二零一九年七月初發行本金額5億美元，票息率7.25%，於二零二三年到期的3.75年期優先票據，所得款項大部份用於贖回二零二零年七月到期的10%優先票據。

通過上述的境外融資，本集團可儲備更多資金作為日後企業發展之用。另一方面，本集團也成功優化債務結構，成功延長債務年期。於二零一九年六月三十日，短期債務只佔總債務的22.7%；而短期債務只佔現金及銀行存款結餘39.0%，證明本集團資金流動性非常充裕。受到二零一八年整體融資環境的影響，二零一九年上半年的平均融資成本從去年同期的6.4%微升至6.7%。

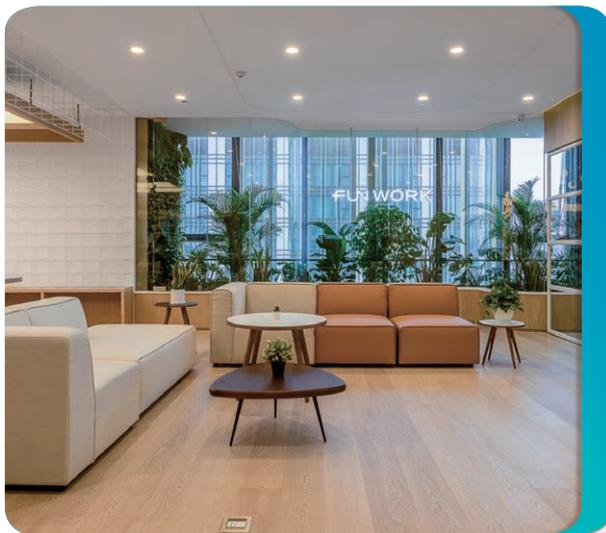
展望

二零一九年下半年，面對中國經濟的不確定性及中美貿易糾紛的背景下，中國經濟下行的風險將會增加。為了刺激經濟增長，中央政府將採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策。與此同時，監管機構會繼續監控房地產金融風險，防止違規資金流入房地產領域。為了促使房地產市場平穩運行，「因城施政」及「一城一策」將會是二零一九年下半年的主旋律。

二零一九年下半年，本公司預計熱點城市的土地供應將進一步增加，而在房地產資金監控趨嚴的情況下，土地市場的價格將更具投資價值。本集團將抓緊機會主要在二線及強三線城市增加土地儲備，為未來的可售資源做好準備。

本公司預期二零一九年下半年房地產銷售將保持平穩，本集團將把握市場時機適時推售新盤，加快資金回籠及資產周轉率，使利潤最大化。在本集團龐大且均衡的可售資源下，本公司有信心完成年初訂立的合同銷售目標人民幣700億元。

管理層討論與分析



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。

收益由二零一八年上半年的約人民幣9,414,763,000元上升10.7%至二零一九年上半年的約人民幣10,422,829,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一八年上半年的約人民幣9,133,627,000元上升10.2%至二零一九年上半年的約人民幣10,066,254,000元。交房面積由二零一八年上半年的573,739平方米大幅增加64.5%至二零一九年上半年的943,545平方米。平均銷售單價由二零一八年上半年的每平方米人民幣15,919元下降至二零一九年上半年的每平方米人民幣10,669元。

- **租金收入**

租金收入由二零一八年上半年的約人民幣75,077,000元大幅上升77.7%至二零一九年上半年的約人民幣133,392,000元，主要由於位於上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金貢獻所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一八年上半年的約人民幣142,650,000元上升11.6%至二零一九年上半年的約人民幣159,177,000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**

項目管理收入由二零一八年上半年的約人民幣63,409,000元上升0.9%至二零一九年上半年的約人民幣64,006,000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

毛利由二零一八年上半年的約人民幣3,041,951,000元減少1.0%至二零一九年上半年的約人民幣3,010,580,000元。毛利率則由二零一八年上半年的32.3%下降至二零一九年上半年的28.9%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

管理層討論與分析

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一八年上半年的約人民幣327,419,000元大幅增加123.6%至二零一九年上半年的約人民幣732,250,000元。期內投資物業公允值收益增加主要是由於上海中駿廣場的辦公樓及若干長租公寓升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一八年上半年的約人民幣135,669,000元大幅增加70.5%至二零一九年上半年的約人民幣231,294,000元。銷售及營銷開支增加主要是期內在售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一八年上半年的約人民幣424,503,000元大幅增加48.1%至二零一九年上半年的約人民幣628,687,000元。行政開支的增加主要是由於二零一九年上半年包括了股權結算購股權開支約人民幣71,048,000元及管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

財務費用

財務費用由二零一八年上半年的約人民幣258,724,000元增加3.1%至二零一九年上半年的約人民幣266,873,000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，利息總額則由二零一八年上半年的約人民幣913,018,000元大幅增加55.4%至二零一九年上半年的約人民幣1,418,926,000元。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利及虧損由二零一八年上半年溢利約人民幣552,716,000元轉變為二零一九年上半年虧損約人民幣117,468,000元。該虧損主要由於期內合營公司在建項目所產生的經營費用。

稅項開支

稅項開支由二零一八年上半年的約人民幣1,163,495,000元減少10.0%至二零一九年上半年的約人民幣1,047,616,000元。稅項開支減少主要由於交房項目毛利潤下降以致企業所得稅及土地增值稅撥備減少所致。

管理層討論與分析

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一八年上半年的約人民幣2,020,225,000元減少5.1%至二零一九年上半年的約人民幣1,916,809,000元。二零一九年上半年的每股基本盈利為約人民幣46.5分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一八年上半年的約人民幣1,197,578,000元增加28.9%至二零一九年上半年的約人民幣1,543,997,000元。

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存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	19,575,878	16,880,927
港元	743,531	1,902,693
美元	3,177,577	1,189,195
現金及銀行存款結餘	23,496,986	19,972,815

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。於二零一九年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣3,990,308,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,409,592,000元)和約人民幣168,457,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣47,909,000元)。

管理層討論與分析

貸款及資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	9,169,169	10,537,381
第二年	6,062,036	2,977,463
第三至五年(包括首尾兩年)	5,012,643	6,358,405
長於五年	1,145,367	258,752
	21,389,215	20,132,001
優先票據及境內債券：		
第二年	13,235,115	5,791,736
第三至五年(包括首尾兩年)	5,730,602	7,413,908
	18,965,717	13,205,644
貸款總額	40,354,932	33,337,645

管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	18,043,182	15,060,183
港元	3,285,580	2,737,042
美元	60,453	2,334,776
	21,389,215	20,132,001
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,432,508	3,428,726
美元	15,533,209	9,776,918
	18,965,717	13,205,644
貸款總額	40,354,932	33,337,645

於二零一九年六月三十日，約人民幣18,236,607,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣15,060,183,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣45,750,057,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣36,950,279,000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」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的5億美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月發行於二零二四年到期的3.5億美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)及約人民幣2,809,720,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,833,471,000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。

於二零一九年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣8,235,565,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,915,320,000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、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月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1,974,058,000元經調整票息率7.6%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1,470,200,000元經調整票息率7.6%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。於二零一九年六月三十日，淨負債比率為66.2%(二零一八年十二月三十一日：60.4%)。

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。於二零一九年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、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、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月優先票據外，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同以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一九年六月三十日，本集團已訂立合同總值為2.2億美元的封頂貨幣互換掉期合同。除於上述披露外，於二零一九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。

財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 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	17,946,410	15,912,024

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	3,337,690	1,097,021

於二零一九年六月三十日，本集團就銀行授予合營公司及聯營公司之貸款金額為人民幣8,756,150,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,414,790,000元)提供擔保。

管理層討論與分析

承擔

於二零一九年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 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	17,171,241	15,245,582

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
合營公司及聯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	2,589,524	2,803,668

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用6,646名僱員(二零一八年十二月三十一日：6,470名)。回顧期內，僱員成本總額約人民幣552,974,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣306,300,000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及附註18。

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

於二零一九年六月三十日，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」）	-	2,105,000,000 (附註1)	2,105,000,000	51.02%
陳元來先生（「陳先生」）	20,000,000	150,000,000 (附註2)	170,000,000	4.12%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	150,000,000 (附註3)	150,000,000	3.64%
黃攸權先生	34,000,000	-	34,000,000	0.82%

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
陳先生	40,000,000	0.97%
鄭先生	40,000,000	0.97%
黃攸權先生	32,000,000	0.78%

附註1：該2,105,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的2,105,000,000股股份。

附註2：該150,000,000股股份以晉質控股有限公司名義登記。陳先生持有晉質控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉質控股有限公司持有的150,000,000股股份。

附註3：該150,000,000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150,000,000股股份。

權益披露

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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	2,105,000,000	51.02%

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，於二零一九年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一零年一月六日採納一項購股權計劃(「二零一零年計劃」)及於二零一八年四月二十三日採納新一項購股權計劃(「二零一八年計劃」)(連同二零一零年計劃，統稱「計劃」)，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。

權益披露

二零一零年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。二零一八年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。

截至二零一九年六月三十日止六個月內，根據二零一零年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一九年 一月一日					於二零一九年 六月三十日				
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
本集團員工	38,550,000	-	38,550,000	-	-	-	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	

於二零一九年六月三十日，本公司於二零一零年計劃並無尚未行使之購股權(二零一八年十二月三十一日：38,550,000股購股權)。

截至二零一九年六月三十日止六個月內，根據二零一八年計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一九年 一月一日					於二零一九年 六月三十日				
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期	
董事										
陳先生	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
鄭先生	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
黃攸權先生	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
小計	112,000,000	-	-	-	-	112,000,000				
本集團員工	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零一九年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
	135,000,000	-	-	-	-	135,000,000	2.78港元	二零一八年十二月十二日	二零二零年七月一日至 二零二八年十二月十一日	
小計	270,000,000	-	-	-	-	270,000,000				
總計	382,000,000	-	-	-	-	382,000,000				

權益披露

於二零一九年六月三十日，本公司於二零一八年計劃有382,000,000股尚未行使之購股權。倘全部尚未行使的購股權獲行使，本公司將會收取1,061,960,000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137,017,000港元。

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。

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。

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。截至二零一九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二零一九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。

其他資料

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，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於二零一八年融資期限內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。

誠如本公司於二零一八年十月二十二日刊發之公告內披露，根據本公司(作為借款人)於接納一間銀行發出的日期為二零一八年十月二十二日融資函件(「二零一八年銀行融資函件」)，提供最多390,000,000港元的定期貸款(「二零一八年銀行融資」)，為本集團現有債務融資或進行部份再融資以及應付本集團一般企業資金需求。

二零一八年銀行融資自首次提款日期起計為期36個月。

二零一八年銀行融資函件載有一項規定，黃氏家族(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須直接或間接持有本公司已發行股本至少40%的實益股權權益及對本公司維持管理控制權；及(c)黃先生或其黃氏家族其中一位成員於二零一八年銀行融資期限內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銀行融資函件的違約事項，因此，該二零一八年銀行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持有本公司具投票權股本約51.02%。

董事資料之更新

呂鴻德先生自二零一九年三月一日起不再擔任安踏體育用品有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)(股份代號：2020)的獨立非執行董事。除於上述披露外，概無公司董事資料變動需要根據上市規則第13.51B(1)條於本中期報告作出披露。

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

董事會決議向於二零一九年九月十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣10分(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣7分)。中期股息將於二零一九年十月四日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年九月十二日(星期四)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二零一九年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一九年九月十一日(星期三)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，二零一九年八月二十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	10,422,829	9,414,763
銷售成本		(7,412,249)	(6,372,812)
毛利		3,010,580	3,041,951
其他收入及收益	4	759,796	133,372
投資物業公允值變動淨額		732,250	327,419
銷售及營銷開支		(231,294)	(135,669)
行政開支		(628,687)	(424,503)
財務費用	5	(266,873)	(258,724)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(117,468)	552,716
聯營公司		(16,668)	(3,737)
除稅前溢利	6	3,241,636	3,232,825
稅項開支	7	(1,047,616)	(1,163,495)
期內溢利		2,194,020	2,069,330
其他全面收入／(虧損)：			
可能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虧損		(53)	(9,355)
應佔聯營公司其他全面虧損		-	(7)
換算海外業務的匯兌差額		(52,073)	(142,262)
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		-	40,539
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額		(52,126)	(111,085)
期內其他全面虧損		(52,126)	(111,085)
期內全面收入總額		2,141,894	1,958,245

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		1,916,809	2,020,225
永久資本工具持有人		31,850	26,542
非控股權益		245,361	22,563
		2,194,020	2,069,330
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,866,493	1,922,909
永久資本工具持有人		31,850	26,542
非控股權益		243,551	8,794
		2,141,894	1,958,245
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		人民幣 46.5 分	人民幣 52.8 分
攤薄		人民幣 45.6 分	人民幣 51.3 分

綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	10	794,038	680,784
投資物業		22,061,922	20,270,300
預付土地租金		–	5,028,066
無形資產		3,236	3,319
發展中物業	10	14,466,442	2,730,414
在建工程合同	10	333,702	326,907
於合營公司的投資		11,075,678	5,683,818
於聯營公司的投資		273,181	155,072
預付款項及其他資產		3,646,963	3,836,906
遞延稅項資產		536,023	561,628
非流動資產總額		53,191,185	39,277,214
流動資產			
發展中物業	10	31,897,139	28,101,140
持作出售已落成物業		5,740,030	3,242,502
貿易應收款項	11	476,852	401,785
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,692,031	4,855,783
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		649,079	642,440
應收關連方款項		4,602,824	4,009,493
預付稅項		1,175,436	987,603
受限制現金		3,990,308	4,409,592
已抵押存款		168,457	47,909
現金及現金等價物		19,338,221	15,515,314
流動資產總額		76,730,377	62,213,561
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	12,598,400	8,347,133
其他應付款項及應計費用		16,866,938	9,929,465
合同負債		23,782,669	21,539,926
計息銀行及其他貸款	13	9,169,169	10,537,381
金融衍生工具		11,212	26,739
應付關連方款項		4,560,900	1,246,015
應付稅項		2,708,150	2,599,736
流動負債總額		69,697,438	54,226,395
流動資產淨值		7,032,939	7,987,166
總資產減流動負債		60,224,124	47,264,380

綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		60,224,124	47,264,380
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	12,220,046	9,594,620
優先票據及境內債券	14	18,965,717	13,205,644
租賃負債		176,486	–
遞延稅項負債		3,331,977	2,279,297
大修撥備		52,696	45,412
非流動負債總額		34,746,922	25,124,973
資產淨值		25,477,202	22,139,407
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	356,466	353,077
儲備		16,362,555	15,129,109
永久資本工具		16,719,021	15,482,186
非控股權益	16	700,000	700,000
		8,058,181	5,957,221
權益總額		25,477,202	22,139,407

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔														
	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	物業重估儲備	其他儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	永久資本工具	非控股權益	權益總額
	(未經審核) 人民幣千元														
於二零一九年一月一日	353,077	1,726,337*	(266,975)*	1,286,932*	30*	82,872*	2,172*	14,321*	(44,811)*	(349,843)*	12,678,074*	15,482,186	700,000	5,957,221	22,139,407
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,916,809	1,916,809	31,850	245,361	2,194,020
期內其他全面虧損：															
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(53)	-	-	-	-	(53)	-	-	(53)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,263)	-	(50,263)	-	(1,810)	(52,073)
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(53)	-	-	(50,263)	1,916,809	1,866,493	31,850	243,551	2,141,894
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,157,011	1,157,011
支付一間附屬公司一個非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,000)	(140,000)
收購非控股權益	-	-	(276,380)	-	-	-	-	-	-	-	-	(276,380)	-	(230,220)	(506,600)
收購附屬公司(附註17(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,054,868	1,054,868
收購非業務的一間附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,750	15,750
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,850)	-	(31,850)
已行使購股權	3,389	87,322	-	-	-	-	-	(7,159)	-	-	-	83,552	-	-	83,552
已批准二零一八年末期股息	-	(507,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(507,878)	-	-	(507,878)
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	71,048	-	-	-	71,048	-	-	71,048
於二零一九年六月三十日	356,466	1,305,781*	(543,355)*	1,286,932*	30*	82,872*	2,119*	78,210*	(44,811)*	(400,106)*	14,594,883*	16,719,021	700,000	8,058,181	25,477,202

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣16,362,555,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,129,109,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔													總計	資本工具	非控股權益	權益總額			
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	物業重估儲備	其他儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	保留溢利									
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)					(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	人民幣千元
於二零一八年一月一日 (如先前報告)	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):																				
視同收購附屬公司時																				
撥回其他儲備	-	-	-	-	-	-	40,539	-	-	-	-	40,539	-	-	40,539					
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)					
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/(虧損)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(i)及 18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,266,305	1,266,305					
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,542)	-	(26,542)					
已批准二零一七年末期股息	-	(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					

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所產生現金		2,163,703	7,172,207
已收利息		81,724	24,259
已付利息		(1,180,455)	(755,847)
已付中國企業所得稅		(592,232)	(731,164)
已付中國土地增值稅		(384,812)	(374,072)
經營活動所得現金流量淨額		87,928	5,335,383
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目		(52,912)	(21,848)
出售物業及設備項目所得款項		142	19,108
增添投資物業		(925,150)	(430,904)
出售一個投資物業所得款項		–	8,088
成立合營公司的預付款		(103,848)	(4,410,415)
收購附屬公司	17, 18	(914,996)	19,245
於合營公司的投資		(828,296)	(293)
出售一間合營公司所得款項		65,000	–
於聯營公司的投資		(190,000)	–
合營公司的股息		–	73,500
聯營公司的股息		24,075	–
應收合營公司及聯營公司款項增加		(4,935,184)	(129,494)
受限制現金減少／(增加)		419,284	(675,641)
已抵押存款減少／(增加)		(120,548)	23,047
原到期日多於三個月之定期存款增加		(871,165)	–
其他投資現金流量淨額		(81,123)	(259,337)
投資活動所用現金流量淨額		(8,514,721)	(5,784,944)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款項		5,640,528	3,753,015
優先票據發行開支		(65,956)	(48,546)
新增銀行及其他貸款		8,066,155	9,987,805
償還銀行及其他貸款		(6,802,254)	(5,933,160)
租賃負債開支		(29,359)	–
收購非控股權益		(506,600)	–
非控股股東注資		1,157,011	95,484
向永久資本工具持有人分派		(31,850)	(26,542)
應付關連方款項增加／(減少)淨額		3,314,885	(644,650)
其他融資現金流量淨額		633,677	(24,739)
融資活動所得現金流量淨額		11,376,237	7,158,667
現金及現金等價物增加淨額		2,949,444	6,709,106
期初現金及現金等價物		15,515,314	8,145,483
匯率變動的影響淨額		2,298	67,478
期末現金及現金等價物		18,467,056	14,922,067
現金及現金等價物結餘分析			
綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物		19,338,221	14,922,067
減：購入原到期日多於三個月之未經抵押定期存款		(871,165)	–
		18,467,056	14,922,067

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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綜合財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱覽。

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，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合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。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。

除投資物業、按公允值計量且其變動計入損益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

二零一九年六月三十日

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9號(修訂)	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
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號的修訂

除香港財務報告準則第16號租賃及香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營公司之長期權益外，其他修訂及詮釋皆是就二零一九年首次應用，但對未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 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(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式之交易之內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。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影響。

本集團使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，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溢利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號報告。

新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部份經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，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號確定為租賃之合同。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同不會重新評估。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同。

於包含租賃部份的合同開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合同中的對價分配予各個租賃及非租賃部份。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 會計政策及披露資料之變動 (續)

(a) (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

本集團擁有物業的租賃合同。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份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，惟短期租賃(按相關資產類別選擇)的選擇性豁免除外。本集團已選擇不就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確認與該等租賃相關的租賃付款。

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，經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。租賃負債的流動部份計入其他應付款項及應計費用，而租賃負債的非流動部份則於綜合財務狀況表內單獨披露。

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金額作出調整後予以確認。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並計入物業及設備及發展中物業(如適用)。

就先前計入投資物業及按公允值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公允值計量。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 會計政策及披露資料之變動(續)

(a) (續)

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

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘租約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期
- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／(減少) (未經審核) 人民幣千元
非流動資產	
物業及設備	49,885
投資物業	28,760
預付土地租金	(5,028,066)
發展中物業	5,028,066
總資產	78,645
流動負債	
其他應付款項及應計費用	18,657
非流動負債	
租賃負債	59,988
總負債	78,645

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 會計政策及披露資料之變動 (續)

(a) (續)

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：

	(未經審核) 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	62,599
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	8%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	51,134
減：與短期租賃及剩餘租賃期在二零一九年十二月三十一日或 之前結束的租賃有關的承擔	(14,156)
加：於二零一八年十二月三十一日未確認的可選延長期租賃款項現值	41,667
於二零一九年一月一日的租賃負債	78,645

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全年綜合財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

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發展中物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「發展中物業」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金額、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獎勵。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，其計入投資物業。相應使用權資產根據本集團「投資物業」政策初步按成本計量，其後按公允值計量。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 會計政策及披露資料之變動(續)

(a) (續)

新會計政策概要(續)

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)減任何租賃獎勵應收款項、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。

本集團於開始日期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。

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遞增借款利率計算。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，倘存在修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、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。

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃(即租期開始日期起12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 會計政策及披露資料之變動(續)

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之長期權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部份之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

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。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	10,066,254	9,133,627
物業管理費	159,177	142,650
項目管理收入	64,006	63,409
其他來源途徑的收益		
租金收入總額	133,392	75,077
	10,422,829	9,414,763

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收益

收益分拆資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 (未經審核) 人民幣千元	物業管理費 (未經審核) 人民幣千元	項目管理收入 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	10,066,254	-	-	10,066,254
按時段轉讓的服務	-	159,177	64,006	223,183
來自客戶合同收益總額	10,066,254	159,177	64,006	10,289,437

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業銷售 (未經審核) 人民幣千元	物業管理費 (未經審核) 人民幣千元	項目管理收入 (未經審核) 人民幣千元	總額 (未經審核) 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
來自客戶合同收益總額	9,133,627	142,650	63,409	9,339,686

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益(續)

本集團的其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	81,724	24,259
出售物業及設備項目收益淨額	76	10,179
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	15,300	48,936
視同收購附屬公司收益(附註17(b))	—	3,182
議價收購的收益(附註17(a))	563,844	—
出售一間合營公司的收益	14,046	—
其他	84,806	44,376
	759,796	133,372

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (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	1,406,794	911,125
租賃負債的利息	9,924	—
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,208	1,893
	1,418,926	913,018
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(1,152,053)	(654,294)
減：資本化的利息		
	266,873	258,724

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	7,295,841	6,159,379
已提供服務成本	116,325	213,350
物業及設備的折舊	28,030	12,240
使用權資產的折舊	30,036	–
預付土地租金攤銷	–	6,577
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	389,591	251,942
股權結算購股權開支	71,048	6,464
退休金計劃供款	92,335	47,894
減：資本化的金額	(174,382)	(132,251)
	378,592	174,049
匯兌差額淨額	18,313	62,616
非對沖金融衍生工具公允值收益	(15,300)	(48,936)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允值變動虧損／(收益)淨額	18,536	(2,440)
出售物業及設備項目收益淨額	(76)	(10,179)
出售一個投資物業虧損	–	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。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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（截至二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	685,072	620,088
中國土地增值稅	188,147	420,352
過往年度撥備不足之淨額：		
中國內地	18,176	40,266
	891,395	1,080,706
遞延	156,221	82,789
期內稅項開支總額	1,047,616	1,163,495

截至二零一九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33,158,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣164,841,000元）；分佔聯營公司的稅項開支為人民幣575,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），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。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 每股普通股港幣10分 (截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣7分)	362,770	225,993

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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4,123,576,711股(截至二零一八年六月三十日止六個月：3,823,840,000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以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	1,916,809	2,020,225

	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		
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	4,123,576,711	3,823,840,000
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	77,151,142	113,952,564
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	4,200,727,853	3,937,792,564

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合同

截至二零一九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52,912,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣21,848,000元)。

截至二零一九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同分別支出約人民幣15,159,665,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3,442,970,000元)及約人民幣6,795,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣63,911,000元)。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	469,866	393,387
91日至180日	91	287
181日至365日	-	9
365日以上	6,895	8,102
	476,852	401,785

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	12,403,220	8,208,575
一年以上	195,180	138,558
	12,598,400	8,347,133

貿易應付款項及票據為免息及普遍須於一年內或按要求償還。

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一九年六月三十日 (未經審核)			二零一八年十二月三十一日 (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
流動						
銀行貸款—有抵押	3.68–8.70	2019–2020	5,594,795	2.85–8.70	2019	8,466,376
銀行貸款—無抵押	–	–	–	4.02	2019	238,347
其他貸款—有抵押	5.22–10.90	2020	3,574,374	5.70–8.75	2019	1,832,658
			9,169,169			10,537,381
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.52–7.84	2020–2034	8,437,158	4.52–7.84	2020–2033	6,819,304
銀行貸款—無抵押	5.83	2022	342,888	–	–	–
其他貸款—有抵押	6.43–10.34	2020–2021	3,440,000	6.43–8.75	2020–2021	2,775,316
			12,220,046			9,594,620
			21,389,215			20,132,001

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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	5,594,795	8,704,723
第二年	3,302,036	2,327,463
第三至五年(包括首尾兩年)	4,332,643	4,233,089
長於五年	1,145,367	258,752
	14,374,841	15,524,027
應償還其他貸款：		
一年內	3,574,374	1,832,658
第二年	2,760,000	650,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	680,000	2,125,316
	7,014,374	4,607,974
	21,389,215	20,132,001

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21披露。
- 於二零一九年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣8,123,007,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,668,159,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 除於二零一九年六月三十日的若干銀行及其他貸款人民幣3,285,580,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,737,042,000元)及人民幣60,453,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,334,776,000元)分別以港元(「港元」)及美元(「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8,235,565,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,915,320,000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。
- 於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣3,152,608,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,833,471,000元)有黃氏家族的特定履約責任，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

二零一九年六月三十日

14. 優先票據及境內債券

	二零一九年六月三十日 (未經審核)				二零一八年十二月三十一日 (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	2,370,345	350 美元	10.00	2020	2,363,010
二零一七年優先票據	500 美元	5.875	2022	3,376,950	500 美元	5.875	2022	3,370,234
二零一八年優先票據	600 美元	7.45	2021	4,054,194	600 美元	7.45	2021	4,043,674
二零一九年一月 優先票據	500 美元	8.75	2021	3,378,068	-	-	-	-
二零一九年四月 優先票據	350 美元	7.375	2024	2,353,652	-	-	-	-
境內債券	人民幣 3,444	7.6	2020	3,432,508	人民幣 3,444	7.6	2020	3,428,726
				18,965,717				13,205,644
非流動部份				(18,965,717)				(13,205,644)
流動部份				-				-

按本公司與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、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月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、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月優先票據。

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、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

於二零一九年一月，本集團發行於二零二一年到期的本金總額 500,000,000 美元 8.75% 的優先票據。本集團籌集所得款項淨額 494,754,000 美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

於二零一九年四月，本集團發行於二零二四年到期的本金總額 350,000,000 美元 7.375% 的優先票據。本集團籌集所得款項淨額 345,310,000 美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

由於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、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月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二零一九年六月三十日確認該等公允值。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

14. 優先票據及境內債券 (續)

於報告期末，優先票據及境內債券的公允值如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零一五年優先票據	2,467,530	2,468,548
二零一七年優先票據	3,357,102	3,079,235
二零一八年優先票據	4,191,723	4,025,368
二零一九年一月優先票據	3,565,912	—
二零一九年四月優先票據	2,320,882	—
境內債券	3,580,850	3,472,850

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

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一八年 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4,126,133,380股(二零一八年十二月三十一日： 4,087,583,380股)普通股	412,613,338	408,758,338
相當於人民幣千元	356,466	353,077

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 永久資本工具

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. 業務合併

(a) 收購附屬公司

於二零一六年十一月十一日，本集團就收購新時代(環球)有限公司(「新時代」)的全數股權及台灣商品交易中心(昆山)有限公司(「台灣商品」)的40%股權訂立協議。新時代及其附屬公司及台灣商品主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次收購淨代價為現金人民幣1,361,522,000元。

於二零一八年十二月七日，本集團就收購弘輝開發有限公司(「弘輝」)的51%股權訂立協議。弘輝及其附屬公司主要在中國江蘇省進行物業發展業務。是次收購代價分別為現金人民幣628,728,000元。

新時代、台灣商品及弘輝收購已於二零一九年上半年完成。新時代、台灣商品及弘輝及其各自之附屬公司成為本集團非全資附屬公司。

於批准發行本未經審核中期簡明綜合財務報表之日，來自上述收購事項的可識別資產及負債的公允值評估尚未完成，因此於收購日期確認的資產及負債只是暫時釐定。於完成估值時，相關收購事項產生的議價收購的收益可能會有所變動。本公司董事預期評估將於收購完成後一年內確定。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

17. 業務合併(續)

(a) 收購附屬公司(續)

收購附屬公司於收購日的可識別資產及負債公允值(按暫定基準釐定)如下：

	(未經審核) 人民幣千元
物業及設備	326
於聯營公司的投資	18,287
發展中物業	4,300,000
持作出售已落成物業	491,000
其他流動資產	88,641
現金及現金等價物	1,266
貿易應付款項及票據	(2,573)
合同負債	(108,636)
其他流動負債	(331,922)
應付稅項	(6,230)
遞延稅項負債	(841,197)
非控股權益	(1,054,868)
按公允值計量的可識別淨資產總值	2,554,094
視同收購附屬公司收益(附註4)	(563,844)
	1,990,250
以現金支付	1,990,250

該等收購的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
現金代價	(1,990,250)
所收購現金及現金等價物	1,266
報告期末未付代價	375,360
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(1,613,624)

期內所收購的新時代、台灣商品及弘輝及其各自之附屬公司之業績對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合收益或溢利並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

17. 業務合併(續)

(b) 以前年度視同收購附屬公司的資料

於二零一八年六月十三日，本集團與悅豐投資有限公司(「悅豐」)的合營夥伴達成決議(「決議」)，本集團有權委任悅豐董事會五個董事的其中三個。悅豐原為一間44.5%的合營公司，於決議後，本集團獲得悅豐的控制權。悅豐及其子公司(「悅豐集團」)主要在上海進行物業發展及物業投資業務。

悅豐集團於收購日的可識別資產及負債公允值如下：

	(未經審核) 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
受限制現金	24,815
現金及現金等價物	16,999
其他流動資產	2,196,685
貿易應付款項及票據	(941,646)
合同負債	(44,541)
應付稅項	(129,347)
其他流動負債	(2,481,677)
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

二零一九年六月三十日

17. 業務合併 (續)

(b) 以前年度視同收購附屬公司的資料 (續)

收購悅豐集團的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
所收購現金及現金等價物	16,999
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	16,999

以前期內所收購的悅豐集團之業績對本集團於截至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。

18. 收購一間非業務性質的附屬公司

於二零一九年四月十日，本集團與第三方就收購南通襄榮房地產開發有限公司(「南通襄榮」)的65%股權訂立增資協議，現金代價為人民幣29,250,000元。該收購事項已於二零一九年四月完成，而此後南通襄榮已成為本集團的非全資附屬公司。

於相關收購完成以前，南通襄榮除主要持有數塊土地外，概無進行任何重大業務活動。因此，南通襄榮營運並不構成業務，故相關收購已由本集團入賬列作資產收購。

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構成業務，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

二零一九年六月三十日

19. 財務擔保

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸保證。財務擔保合同按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備及初步確認金額減已確認收入累計金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量，現金短缺是基於償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自債務人收取的任何金額。初步確認金額指財務擔保初步確認的公允值。

(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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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)	17,946,410	15,912,024

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，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

二零一九年六月三十日

19. 財務擔保 (續)

(a) (續)

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司及聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	3,337,690	1,097,021

(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有關於銀行授予合營公司及聯營公司貸款融資授信的財務擔保如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予合營公司及聯營公司之貸款融資而給予銀行之擔保	8,756,150	2,414,790

董事認為，該些擔保於確認日的公允值及預提信貸虧損撥備並不重大。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

20. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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	17,171,241	15,245,582

此外，本集團分佔合營公司及聯營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司及聯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	2,589,524	2,803,668

21. 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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行存款	168,457	47,909
物業及設備	589,725	19,938
投資物業	13,297,531	16,148,278
預付土地租金	-	2,400,597
發展中物業	30,390,214	18,029,459
持作出售已落成物業	1,304,130	304,098
	45,750,057	36,950,279

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

22. 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	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (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)	2,355	6,177
來自黃氏家族所控制公司的物業管理費	(ii)	481	3,375
來自黃氏家族所控制聯營公司的物業管理費	(iii)	2,312	–
付予黃氏家族所控制聯營公司的租金支出	(iv)	5,411	–
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(v)	1,890	1,963
來自合營公司的項目管理收入	(vi)	56,727	63,409
來自一間合營公司的利息收入	(vii)	8,994	–
從一間合營公司購入一個物業	(viii)	–	543,418
認購黃氏家族所控制公司的股份	(ix)	200,000	–

附註：

- (i) 物業租金收入乃按每平方米介乎人民幣68元至人民幣219元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣13元至人民幣130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57元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣13元至人民幣34元)收取。
- (iii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣15元至人民幣61元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)收取。
- (iv) 物業租金支出乃按每平方米介乎人民幣174元至人民幣473元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)支付。
- (v) 租金費用乃按每月50,000美元(截至二零一八年六月三十日止六個月：50,000美元)支付。
- (vi) 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。
- (vii) 利息按每年8%支付。
- (viii) 該物業的購買代價是由本集團及該合營公司協商釐定。
- (ix) 於二零一九年一月二十五日，本集團以人民幣200,000,000元認購樂享空間集團控股有限公司(「樂享空間」)的25%股份及樂享空間及其子公司成為本集團的聯營公司。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

22. 關連方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,830	3,634
結束僱傭後福利	52	48
支付予主要管理人員之酬金總額	3,882	3,682

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)項至第(a)(v)項及(a)(ix)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。

23. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(金融衍生工具、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據及境內債券除外)的賬面值乃合理與其公允值相若。

存款及計息銀行及其他貸款非流動部份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。本集團於二零一九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(包括封頂貨幣互換掉期合同)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。封頂貨幣互換掉期合同的賬面值乃同於其公允值。

於二零一九年六月三十日，非上市權益投資的公允值以相關基金經理報價為基礎或估計基於企業價值對可比較公司的企業價值(按該投資特定的事實及情況調整)的息稅折舊及攤銷前盈利(「企業價值/EBITDA」)倍數。

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

23. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

公允值層級

下表說明本集團金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量的資產：

於二零一九年六月三十日

	公允值計量使用			總計 (未經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	48,706	-	600,373	649,079

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 (經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	65,053	-	577,387	642,440

簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

23. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

公允值層級(續)

按公允值計量的負債：

於二零一九年六月三十日

	公允值計量使用			總計 (未經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
金融衍生工具	-	11,212	-	11,212

於二零一八年十二月三十一日

	公允值計量使用			總計 (經審核) 人民幣千元
	於活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	
金融衍生工具	-	26,739	-	26,739

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。

24. 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二零一九年八月二十一日獲本公司董事會批准。