



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 號: 1813

中期報告 2016

以心築家  
Build home with heart  
Create future 創建未來  
with **Aspiration**





## 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	17
企業管治及其他資料	20
項目概覽	24
獨立審閱報告	25
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	26
簡明合併全面收益表	27
簡明合併財務狀況表	28
簡明合併權益變動表	30
簡明合併現金流量表	31
簡明合併中期財務資料附註	33



**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  
 李建明先生  
 徐錦添先生  
 何偉志先生

**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**

徐錦添先生

**法定代表**

孔健岷先生  
 徐錦添先生

**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  
 75樓7506室

**股份過戶登記總處**

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

**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  
 中國銀行股份有限公司  
 東亞銀行(中國)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.kwgproperty.com

**股份代號**

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

## 公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」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, 合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、經營和管理。

經過21年的發展, 本集團已具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、佛山、南寧及海南為中心的華南區域、上海、杭州、南京及蘇州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略, 目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來數年的發展所需。

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, 本集團實行審慎的增長戰略, 以期繼續以住宅物業為主力之同時, 擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的持有比例, 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二零一六年六月三十日止六個月內的半年業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣5,448.2百萬元，較二零一五年同期大幅增加38.9%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,421.8百萬元。本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣47.4分。

## 1、 緊抓銷售，業績穩升

二零一六年上半年，得益於寬鬆趨穩的房地產政策，去年年底積聚的各類需求得到持續集中釋放。一線城市及二線高端城市房屋銷售輪番上升，推動市場整體逐步上行。地方政府因城施策，一線城市如北京、上海限購雖然收緊，但上半年銷售仍然穩定增長，而廣州發展相對平穩；二線高端城市如南京、蘇州等領漲全國，杭州銷售也步步上漲。總體而言，上半年量價齊升，市場高溫持續。

得益於良好的一線和二線高端城市佈局，本集團在上半年專注開發現有的項目，逐步推出後續組團。經過多年的戰略部署，本集團目前於11個城市擁有60個項目。本集團在廣州、上海、北京、佛山、杭州、南京、南寧及成都等城市推出新適銷產品，主要以89-120平方米以內的剛需產品為主，較好迎合潛在買家的需求，同時亦推出150平方米以上的改善型產品，滿足市場不同需要。本集團憑藉高質量的住宅產品，以銷定產制定產品類型，上半年整體住宅產品去化平穩，在某些高端二線城市如杭州的去化率超過70%。上半年，從貢獻銷售來看，本集團三個一線城市的權益預售收入大約佔本集團預售總額的48%，其餘主要來自高端二線城市。

## 2、 發行國內債券，進一步降低債務成本

本集團近年來持續關注境內外融資市場的動態，適時籌措低成本資金。本集團堅信，穩健的財務策略，健康的財務系統和多渠道融資是企業發展壯大強而有力的保障。

本年度上半年，本集團通過旗下全資子公司廣州天建房地產開發有限公司，於三月成功發行人民幣22億元的公開發行債券，其中，品種一為年利率3.90%，3+3年期的人民幣6億元債券，品種二為年利率4.80%，5+5年期的人民幣16億元債券。四月份本集團亦通過該公司成功發行人民幣65億元非公開發行債券，其中，品種一為年利率5.60%，4+3年期的人民幣10億元債券，品種二為年利率5.80%，5+2年期的人民幣55億元債券。通過這兩次債券融資，除籌措到本集團發展所需資金外，亦逐步降低本集團境外融資的比重，總體借貸成本明顯降低，開拓本集團新的融資渠道，進一步優化財務結構。

### 3、積極補充優質地塊，加強土地儲備

由於全國整體市場庫存依然處於高位，主要是在三四線城市，去庫存仍然是中央政府關注的核心問題。根據CREIS中指數據顯示，二零一六年上半年，全國300城市共推出各類用地(規劃建築面積，下同)8.0億平方米，同比下降7.1%。成交方面，全國300城市各類土地共成交6.0億平方米，同比下降8.0%，降幅大於推出量。

由於一線和二線高端城市快速去化，導致這些城市供應不足，發展商補貨需求強烈。儘管一二線城市土地供應量大幅下降，但是同行紛紛積極抓住土地熱潮，增加土地儲備。二線城市住宅地成交火熱，樓面價漲幅最高。

長期以來，本集團堅持深耕已進入的城市，時刻跟蹤土地市場的動態，抓住機會增加合適的土地。本集團於五月和六月在公開市場上購進位於杭州、廣州、南寧和佛山的五幅地塊，補充充足的可售資源以備後續發展。

### 4、自建營銷團隊，增強運營能力

本集團近年來致力於內部運營能力的提升，通過重新建立自營團隊以及推出由本集團開發以業主服務為中心的合景會，增強主動性和銷售管控力。

自二零一五年中後期起，本集團在自營項目開始組建自營團隊，通過劃分區域對城市公司進行管理，重新調整銷售人員配置，製成明確的銷售目標和嚴格的考核制度，銷售的執行力大大提高。同時，營銷團隊直接對接客戶，形成有效的雙向溝通，有利於向客戶精準傳達本公司品牌理念、產品類型與質量的同時，追蹤客戶信息和向本集團及時反饋客戶對產品的意見。至本年度中，本集團自營團隊人數超過300人，部分項目採用自營團隊，銷售節節上升，成績斐然。

本集團也於二零一五年成立為廣大業主服務的合景會。二零一六年上半年，隨著數據庫的逐步搭建，會員數量的不斷壯大，更好促進住宅、寫字樓、酒店及商業之間的資源整合，也打通了客戶之間、客戶與服務之間的聯繫。

### 5、展望

預期二零一六年下半年，在總體經濟下行壓力背景下，去庫存仍是房地產調控的主基調，中央宏觀經濟將持續以穩定為主，保持經濟的平穩發展。而地方政府將更靈活主動，更注重分類施策，合理引導住房消費，促進市場平穩發展。部分二線城市或區域將會迎來更具差異化的政策，價格審批及房地產貸款將更加審慎。

本集團計劃下半年推出位於廣州、上海、南寧、佛山以及杭州的產品，包括剛需和改善性的住宅，靈活使用的公寓和寫字樓等符合市場需求的適銷產品。同時，本集團將繼續提升內部管理水平，增強自營團隊的主動性和銷售能力，改善內部各部門間的溝通與效率，爭取把全新產品和後續組團按時按質推出市場，確保順利完成目標銷售額。

本集團也將根據市場需要推出數個位於廣州和上海的寫字樓出租物業，如廣州星輝廣場，廣州環球都會廣場，上海嘉譽灣的寫字樓等。這些高端寫字樓將會成為本集團資本增值的核心資產，為本集團的長期固定收入提供穩定來源。

## 6、致謝

本人謹代表本集團和董事會(「董事會」)向多年以來鼎力支持和幫助本集團的全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及客戶致以最真誠的感謝，風雨二十一載，有賴你們共同前行。感謝各位董事，管理層及員工，因與你們同舟共濟，共同成長，才築起本集團的高台。本人堅信，本集團定會堅定不移、專心致志發展核心業務，為全體股東創造出更美好的明天！

主席  
孔健岷

二零一六年八月二十五日



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅及增值稅後所得款項總額、(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。

於二零一六年上半年的收入約人民幣5,448.2百萬元，較二零一五年同期約人民幣3,921.5百萬元大幅上升38.9%。

截至二零一六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5,020.9百萬元、人民幣73.0百萬元、人民幣187.3百萬元及人民幣167.0百萬元。

#### 物業開發

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣5,020.9百萬元，較二零一五年同期約人民幣3,547.8百萬元大幅上升41.5%，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一五年同期301,248平方米增加至二零一六年上半年386,390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」)由二零一五年同期每平方米人民幣11,777元上升至每平方米人民幣12,994元。

#### 物業投資

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣73.0百萬元，較二零一五年同期約人民幣79.7百萬元下降8.4%，主要由於若干租賃協議於截至二零一六年六月三十日止六個月期間屆滿，導致出租率下降。

#### 酒店營運

截至二零一六年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣187.3百萬元，較二零一五年同期約人民幣177.1百萬元增加5.8%。增加乃主要由於杭州木蓮莊酒店於二零一五年九月開始試業。

#### 物業管理

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣167.0百萬元，較二零一五年同期約人民幣116.9百萬元大幅增加42.9%，主要由於管理的物業數目增加。收益增加亦由於管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方管理費較高。

#### 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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣3,506.4百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,490.8百萬元大幅增加40.8%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一五年同期的人民幣2,451元增加至人民幣3,120元，是由於組成交付物業組合之城市與二零一五年同期相比有所變化。



截至二零一六年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一五年同期的人民幣4,123元輕微上升至人民幣4,169元。

### 毛利

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,941.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣1,430.7百萬元大幅上升35.7%。毛利增加主要由於二零一六年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.6%(二零一五年：36.5%)。

### 其他收入及收益淨額

截至二零一六年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣145.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣35.5百萬元大幅增加310.7%，主要包括利息收入約人民幣61.5百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣43.9百萬元。

### 銷售及營銷開支

截至二零一六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171.2百萬元，較二零一五年同期約人民幣124.8百萬元上升37.2%，主要由於銷售代表人數增加及銷售佣金上升所致。本期銷售佣金增加，和本期物業銷售收入增加一致。

### 行政開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣384.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣404.3百萬元輕微減少4.8%。

### 其他營運開支淨額

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣0.3百萬元(二零一五年：約人民幣30.4百萬元)。

### 投資物業公允值收益淨額

截至二零一六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152.9百萬元(二零一五年：約人民幣109.4百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一六年上半年，來自廣州的環球都會廣場及星輝廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣143.6百萬元。

### 融資成本

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣159.9百萬元(二零一五年：約人民幣10.5百萬元)，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

截至二零一六年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣767.3百萬元，較二零一五年同期約人民幣460.0百萬元增加66.8%，主要由於二零一六年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致毛利及稅前利潤增加。

### 期內利潤

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,419.9百萬元(二零一五年：約人民幣1,370.1百萬元)。截至二零一六年六月三十日止六個月，淨利潤率為26.1%(二零一五年：34.9%)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣20,565.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,566.1百萬元)，較二零一五年十二月三十一日大幅增加63.7%。

根據中華人民共和國(「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。於二零一六年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,969.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,619.6百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於二零一六年六月三十日，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12,706.9百萬元、人民幣10,764.5百萬元及人民幣11,919.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,864.4百萬元將於一年內償還，約人民幣6,858.1百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,984.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣2,595.7百萬元將於一年內償還，約人民幣8,168.8百萬元將於兩年至五年內償還。所有境內公司債券將於二至五年內償還。

於二零一六年六月三十日，本集團約人民幣22,471.8百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,391.8百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、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。

除於二零一六年六月三十日總額約1,778.8百萬港元的貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一六年六月三十日，除總額為人民幣2,079.7百萬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。於二零一六年六月三十日，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

負債比率乃按借貸淨額(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。於二零一六年六月三十日，負債比率為65.4%(二零一五年十二月三十一日：69.0%)。

### 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。

於二零一六年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相對穩定水平，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) 於二零一六年六月三十日，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4,242.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,608.9百萬元)。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，於二零一六年六月三十日的財務資料及二零一五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) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

## 市場回顧

二零一六年上半年，中央層面政策持續寬鬆，年初通過調整信貸政策，降低「不限購」城市首付比例至20%，下調部分城市房地產交易環節的契稅，營業稅，推進需求的釋放。同時建立購租並舉住房制度，推進不動產登記工作，完善長效機制。

在穩定的中央政策調控下，城市差異化現象明顯。一線城市率先收緊調控措施，滬深京重申限購條例，導致買家分流至周邊城市，引起當地樓價不斷上揚。緊接著，這部分城市開始加強管控樓市，穩定價格。此外，全國大部分省份，如山西、廣西、福建、四川以及安徽等，根據自身實際情況，出台去庫存措施，優化供給結構，進一步化解高庫存問題。一線城市銷售穩中有升，樓價逐步上漲；二線城市如天津、杭州、南京、蘇州、成都以及南寧等，成交總建築面積和樓價同比提升不少。

土地方面，因受供需關係影響，部分高端二線城市如南京、合肥、蘇州及杭州等，因快速去化導致供應不足，房企紛紛補充土地資源，土地市場高溫不退，總價和單價地王頻現，樓面價漲幅領先全國。

## 業務回顧

二零一六年上半年，本集團緊跟市場形勢，部署一線及高端二線城市的項目建設，加快庫存去化，加速銷售。經過多年合理佈局，本集團已進入廣州、北京、上海三個一線城市，蘇州、杭州、南京、天津、成都、南寧、佛山以及海南八個二線城市，擁有60個在建的項目。按上半年預售貢獻來看，目前39個在售項目中，近48%的預售額來自廣州、北京及上海，另外52%來源高端二線城市，尤其以杭州及南寧較多。

報告期內，本集團集中精力開發現有項目的後續組團，推出符合市場需求的多種產品，主要以總建築面積89-120平方米的剛需產品為主，輔以總建築面積150平方米以上的改善型產品，迎合不同層次的潛在買家的需要。

佛山瀧景項目位於佛山禪城區東平河畔，毗鄰廣佛地鐵2號線站點，地理位置優越。二零一六年六月，瀧景推出全新改版的產品，與以往總建築面積150平方米以上的毛坯住宅不同的是，此次瀧景以總建築面積96-135平方米精裝修住宅為主，尤以總建築面積96平方米和110平方米戶型比重最多，預售平均銷售價格大幅度提升30%。因戶型設計大方得體，產品價格合理，產品在開售後即引起市場熱烈反響，吸引佛山、廣州以及周邊買家購買。杭州疊彩園位於杭州未來科學城，毗鄰阿里巴巴商務城，主打總建築面積85-105平方米的精裝修住宅，因地理位置優越，以及附近區域高端化，預售平均銷售價格比去年同期上漲15%以上。

為促進銷售順利進行及進一步完善項目銷售體系，本集團自二零一五年中後期開始在自營項目中組建自營團隊，通過一系列措施改革營銷系統。首先，通過劃分華北、華中、南區三大片區，區域分別對轄內城市公司進行管理；重新調整組織架構，定期對自營銷售團隊進行培訓。然後，本集團對城市公司的營銷人員進行大幅度的調整，完成新一輪的人員配置。為提高自營團隊的積極性和凝聚力，本集團還設置了嚴謹的考核制度進行獎懲。通過系列的措施，至報告期，本集團已在大部分自營項目中使用自營團隊，銷售額穩步上升。

企業的發展離不開穩健的財務系統和良好的現金流。報告期內，本集團緊抓境內債券融資市場開放窗口期，通過旗下全資子公司廣州天建房地產開發有限公司，於三月份以及四月份分別成功發行利率優惠的境內企業債券，共籌措資金達人民幣87億元。此兩次融資一方面降低融資成本，另一方面，較好開拓新的融資渠道，逐步降低境外融資的比例，改善財務結構和有效地減少外匯風險。



土地方面，因近兩年來眾多開發商紛紛回流到一線和高端二線城市，同時，這些城市的快速去化，導致短期供應不足，開發商急需補充土地資源以供後續發展。報告期內，一二線城市的土地供應量同比大幅下降，土地總價和土地單價不斷攀升，尤其是二線高端城市，樓面價格漲幅最高，但仍擋不住眾開發商對土地的熱切需求。本集團長期以來深耕現有一線及高端二線城市，在當地的市場份額逐漸增加，也逐步樹立起良好的品牌知名度，因發展需要適時補充土地儲備。本集團於五月和六月分別購進位於杭州、廣州、南寧和佛山的五幅地塊。地塊都位於已開拓城市的中心成熟地段或新興城區，發展潛力優越。上半年通過購買土地，共增加本集團權益總建築面積約822,000平方米。

於二零一六年六月三十日，本集團旗下擁有60個項目，分佈於全國11個城市，共計約權益建築面積10.4百萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來四至五年發展。

商業地產方面，本集團的商業板塊通過數年的實踐和改善，目前已擁有一支高質素的商業團隊，管理旗下已開業或即將開業的商業項目。本集團於二零一六年上半年開業的上海悠方項目，或將於下半年面世的廣州天匯廣場，未來一年開業的北京摩方及蘇州的商場等。商業團隊經過多次考察國內外項目，借鑒同行經驗，嘗試通過各種現場體驗活動讓顧客直觀感受商品的魅力，力求把純粹的消費與生活、時尚、精神享受等結合起來，以應對線上電商購物造成的影響。

## 投資物業及酒店

### 1) 酒店物業

截至二零一六年六月三十日，本集團旗下已開業的酒店共五家，主要集中在廣州和杭州。酒店各具特色，如廣州珠江新城核心區的W酒店以潮流奢華著稱，廣州市區的東圃合景福朋喜來登酒店以商務休閒為主，廣州花都合景喜來登度假酒店以靜謐自然吸引消費者，位於廣州珠江新城以及杭州未來科學城的自營精品酒店木蓮莊便利商務差旅人士。

經過數年的經營管理，各家酒店通過不斷提高服務水準和商住環境，不定期推出各種優惠活動，很好維護和擴大客戶基礎，樹立酒店知名度，營業額逐年攀升。

### 2) 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業主要包含二零零七年建成位於廣州珠江新城的合景國際金融廣場(「IFP」)，以及二零一六年建成位於上海新江灣的悠方購物中心。

IFP位於廣州珠江新城一線臨江位置，坐擁便利的交通和配套設施。得益於良好的物業管理水平，完善的辦公環境，IFP一直深受廣大租戶的喜愛，出租率十分穩定。於二零一六年六月三十日，IFP的出租率保持在96%左右，主要租戶包括中國銀行私人銀行，工商銀行私人銀行，渣打銀行及其他九家外資銀行。

上海悠方是本集團首家商場物業，本集團致力打造上海首個城中綠色購物公園，倡導人與自然合一的消費體驗，提供國際時尚品牌、美食餐飲、大型超市等，亦提供家庭娛樂的兒童樂園，多元化的選擇吸引各方顧客蒞臨。隨著廣州天匯廣場開業，以及未來北京摩方及蘇州的商場投入使用後，本集團租金收入將穩步上升。

## 業務展望

展望下半年，宏觀經濟發展面臨較大的不確定性，經濟下行壓力不減，房地產庫存水平依然較高。中央政府將繼續以穩定的宏觀政策為主，保持經濟增長和促進就業，地方政府因城施政將更加細化。

本集團預計下半年將推出位於廣州、上海、南寧以及杭州的全新項目以作出售，包括上海浦東項目、南寧合景國際金融廣場以及杭州未來科學城IV。全新項目覆蓋剛需和改善型住宅、公寓、寫字樓等，滿足市場不同需要。本集團亦加快推出廣州譽山國際、佛山瀧景、成都天譽、南寧天匯廣場、南寧天峻等現有項目的後續組團，及時補充貨量，增強存貨的周轉速度。

另外，本集團期望推出廣州、上海的多處出租物業，主要是寫字樓和商場，進一步拓寬多元化發展方向以及增加長期資產，增加可持續性收入。

## 本集團物業發展情況概覽

於二零一六年六月三十日，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、南京及佛山。

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	1,735	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓 商業	40	50
3.	天匯廣場(包括天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓 寫字樓 酒店 商業	88	33.3
4.	星輝廣場(包括天瓏及 生物島二期)	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業	199	100
5.	天峻	廣州	別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	523	100
6.	花語水岸	廣州	住宅 商業	37	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	341	100
9.	環匯商業廣場 (前稱廣州琶洲項目)	廣州	寫字樓 商業	50	50
10.	匯金中心 — 悅峰 (前稱廣州金融城項目)	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業	102	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅 別墅 商業	150	35
12.	廣州朱村I	廣州	住宅 商業 別墅	138	50
13.	廣州朱村II	廣州	住宅 商業 別墅	129	50
14.	IFP	廣州	寫字樓 商業	61	100
15.	廣州東圃合景福朋喜來登 酒店	廣州	酒店	35	100
16.	花都合景喜來登 度假酒店	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店 W酒店式公寓	廣州	酒店 酒店式公寓	80	100
18.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店 商業	8	100
19.	峰匯國際	蘇州	住宅 酒店 服務式公寓 寫字樓 商業	82	100
20.	蘇州領峰	蘇州	住宅 酒店 服務式公寓 商業	105	90
21.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅 商業	7	100
22.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業	16	51
23.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓 商業	60	100
24.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅 商業	9	100
25.	萬景峰	成都	住宅 服務式公寓 商業	51	100
26.	成都譽峰	成都	住宅 寫字樓 服務式公寓 商業 酒店	442	100

## 管理層討論與分析

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 (%)
27.	成都天譽	成都	住宅 寫字樓 服務式公寓 商業 酒店	351	50
28.	香悅四季	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	21	100
29.	世茂維拉	北京	住宅 寫字樓 商業	17	50
30.	北京領峰	北京	住宅 別墅 服務式公寓 寫字樓 商業	67	50
31.	摩方	北京	商業	16	100
32.	映月台	北京	住宅 別墅 商業	21	100
33.	合景中心I (前稱北京通州I)	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	128	100
34.	合景中心II (前稱北京通州II)	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	125	100
35.	灩澗新宸	北京	住宅 別墅	27	33
36.	汀瀾海岸	海南	別墅 住宅 酒店	218	100
37.	月亮灣項目	海南	別墅 住宅 商業 酒店	430	100
38.	浦東項目	上海	寫字樓 商業	78	100
39.	天匯廣場	上海	住宅 服務式公寓 商業 寫字樓	45	50
40.	上海領峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	54	100
41.	上海峰匯	上海	服務式公寓 酒店 商業	51	100
42.	上海疊翠峰	上海	住宅 商業	53	100
43.	嘉譽灣	上海	住宅 寫字樓 商業 服務式公寓 酒店	72	50
44.	萬景峰	上海	住宅 服務式公寓 商業	144	100
45.	津南新城	天津	住宅 服務式公寓 別墅 商業	601	25
46.	御華園I	天津	住宅 商業	55	100
47.	御華園II	天津	住宅 別墅 商業	32	100
48.	天匯廣場	南寧	住宅 別墅 寫字樓 商業	486	87
49.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓 商業	62	87
50.	廣西天峻	南寧	住宅 別墅 酒店 商業	399	87
51.	五象新城項目IV	南寧	住宅 別墅 商業	316	100
52.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
53.	杭州疊彩園	杭州	住宅 別墅	17	100
54.	杭州天峻	杭州	住宅	39	100
55.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店 商業	18	100
56.	杭州未來科學城IV	杭州	住宅 別墅	109	51
57.	杭州蕭山項目	杭州	住宅 別墅	56	100
58.	尚都薈	南京	住宅 寫字樓 商業	73	50
59.	龍景	佛山	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	1,358	50
60.	佛山順德項目	佛山	住宅	183	60



## 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團僱用總數約5,450名僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣307.3百萬元。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。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，於批准本報告日期，概無購股權獲行使、授出、註銷或失效。期內購股權變動詳情將載於本報告內的第21頁內。此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員擁有本公司股份及相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第21頁「購股權計劃」一節披露：

#### 本公司普通股及債券的好倉：

董事姓名	好倉	淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)
孔健岷(附註3、4及5)	好倉		受控法團權益	1,827,632,005	60.99%
孔健濤(附註3、4及6)	好倉		受控法團權益	1,758,638,505	58.69%
孔健楠(附註3及4)	好倉		受控法團權益	1,757,638,505	58.66%
何偉志(附註7)	好倉		配偶權益	10,000	0.00033%
譚振輝(附註8)	好倉		實益擁有人	30,000	0.001%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一六年六月三十日，本公司的已發行股本總額為2,996,482,528股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,682,638,505股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
4. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
5. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有69,993,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
6. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司(「卓濤」)100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,000,000股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。
7. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

8. 譚振輝於緊隨二零一五年十月九日購股權獲行使後持有及實益擁有該等股份。

#### 相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持的股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或在第21頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一六年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有本公司股份及相關股份及債券的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司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，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

##### (i) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

###### 擁有本公司股份的好倉：

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2)	實益擁有人	1,682,638,505	56.15%

權益披露

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一六年六月三十日，本公司的已發行股本總額為2,996,482,528股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治守則

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。本公司於整個回顧期間已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則的守則條文(「守則條文」)。

### 審核委員會

於二零一六年六月三十日，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會協助董事會獨立審閱本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理系統的成效、監督審核程序及履行董事會可不時分派的其他職務及責任。

### 薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍。薪酬委員會已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一六年六月三十日，薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生(「孔先生」)以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守準則。本公司向全體董事作出明確查詢後，確認全體董事在回顧期間均一直遵守上市規則附錄十所訂明標準守則所載的規定準則。

## 購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。

截至二零一六年六月三十日止六個月內，概無購股權獲行使、授出、註銷或失效。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一六年 一月一日 授出購股權 數目	回顧期內 授出 (行使) 購股權數目 (附註1及2)	於二零一六年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股 行使價 (港元)
李建明	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	738,000	-	738,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	-	-	-	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	2,609,250	-	2,609,250	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
總計	4,615,250	-	4,615,250			

附註：

- 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。
- 緊接於二零一一年八月二十六日授出購股權前，本公司股份的收市價為4.32港元。

## 購股權估值

本公司採用柏力克－舒爾斯模式及二項式模式就所授出的購股權進行估值。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，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。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一五年：無)。

## 根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「貸款協議I」)。貸款協議I載有一項條件，規定本公司控股股東孔先生須履行特定履約責任。於二零一六年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.26%權益。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議I，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議(「融資協議III」)。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項(定義見融資協議III)。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。該項貸款已於二零一六年八月全數償還。

於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業煙通有下角弘 蘭中直旦州站繼購3 巨海陸高qoy I % 0A殿 朝割 ；煌

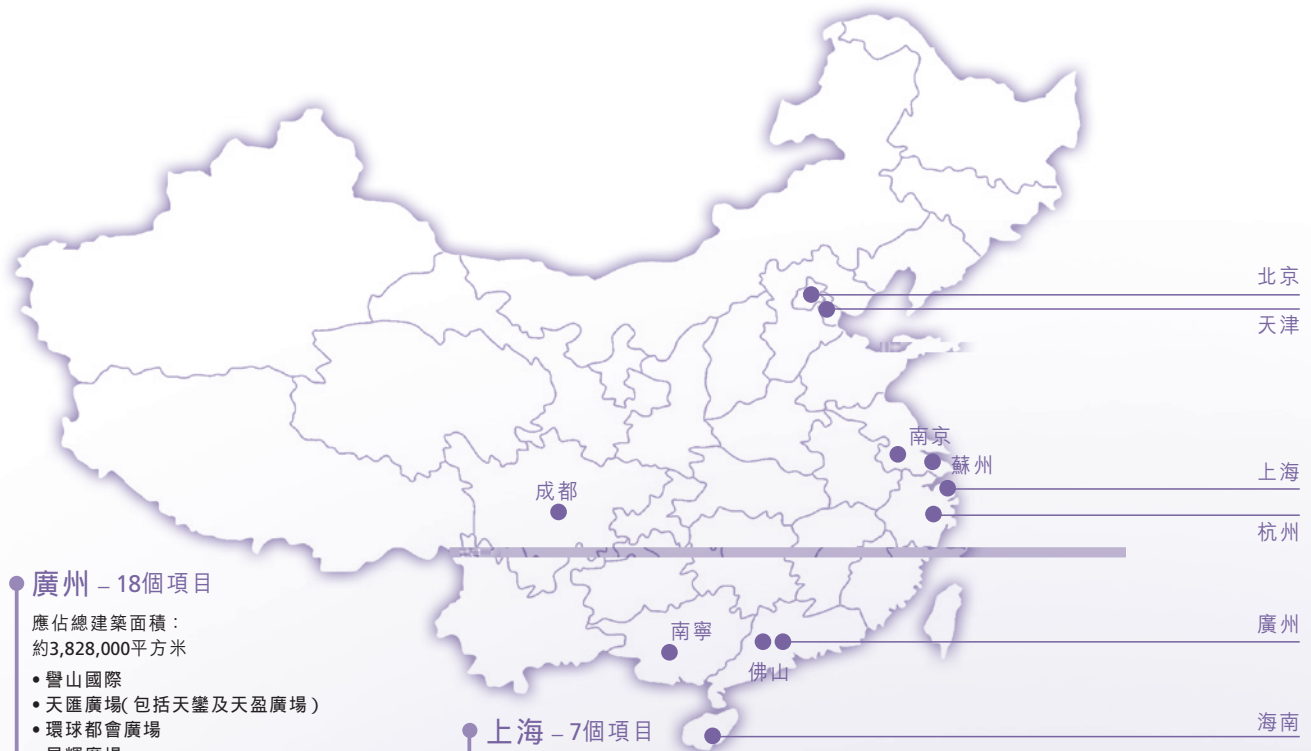
於二零一四年十一月十八日，本公司就有關2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議V」)。融資協議V包括向孔先生施加特定履約責任之條件。本公司已承諾促使孔先生於融資期間的任何時間，(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議V項下的違約事件(定義見融資協議V)。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一四年十一月十八日的公告。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間有須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段作出披露的資料變動。董事資料的變動如下：

- (1) 李嘉士太平紳士於二零一六年二月二十九日辭任渝太地產集團有限公司的非執行董事。
- (2) 李嘉士太平紳士獲委任為財務匯報局之財務匯報檢討委員會召集人兼成員，任期由二零一六年七月十六日起至二零一九年七月十五日止為期三年。

## 項目概覽



## 廣州 – 18個項目

應佔總建築面積：  
約3,828,000平方米

- 譽山國際
- 天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)
- 環球都會廣場
- 星輝廣場
- 天峻
- 花語水岸
- 增城掛綠湖
- 花漫裏
- 環滙商業廣場(前稱廣州琶洲項目)
- 匯金中心-悅峰(前稱廣州金融城項目)
- 疊翠峰
- 廣州朱村I
- 廣州朱村II
- IFP
- 廣州東圃合景福朋喜來登酒店
- 花都合景喜來登度假酒店
- W酒店 W酒店式公寓
- 廣州木蓮莊酒店

## 佛山 – 2個項目

應佔總建築面積：  
約1,541,000平方米

- 瀧景
- 佛山順德項目

## 南寧 – 4個項目

應佔總建築面積：  
約1,263,000平方米

- 天匯廣場
- 廣西合景國際金融廣場
- 廣西天峻
- 五象新城項目IV

## 海南 – 2個項目

應佔總建築面積：  
約648,000平方米

- 汀瀾海岸
- 月亮灣

## 上海 – 7個項目

應佔總建築面積：  
約497,000平方米

- 浦東項目
- 天匯廣場
- 上海領峰
- 嘉譽灣
- 上海峰匯
- 上海疊翠峰
- 萬景峰

## 杭州 – 6個項目

應佔總建築面積：  
約286,000平方米

- 杭州瑜翠園
- 杭州疊彩園
- 杭州天峻
- 杭州木蓮莊酒店
- 杭州未來科學城IV
- 杭州蕭山項目

## 蘇州 – 6個項目

應佔總建築面積：  
約288,000平方米

- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰
- 領匯廣場
- 萬匯大廈
- 蘇州瑜翠園

## 南京 – 1個項目

應佔總建築面積：  
約73,000平方米

- 尚都薈

## 北京 – 8個項目

應佔總建築面積：  
約422,000平方米

- 香悅四季
- 世茂維拉
- 北京領峰
- 摩方
- 映月台
- 合景中心I(前稱北京通州I)
- 合景中心II(前稱北京通州II)
- 瀟瀾新宸

## 天津 – 3個項目

應佔總建築面積：  
約688,000平方米

- 津南新城
- 御華園I
- 御華園II

## 成都 – 3個項目

應佔總建築面積：  
約844,000平方米

- 萬景峰
- 成都譽峰
- 成都天譽



## 獨立審閱報告



致合景泰富地產控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第26至50頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一六年六月三十日的簡明合併財務狀況表、與截至該日止六個月期間的相關簡明合併損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計準則第34號*中期財務報告*(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明合併中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明合併中期財務資料作出結論。根據協定的委聘條款，我們僅向整體董事會報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務的人員查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，我們不能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以使我們認為中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓  
二零一六年八月二十五日

## 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	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,448,233	3,921,542
銷售成本		(3,506,401)	(2,490,823)
毛利		1,941,832	1,430,719
其他收入及收益淨額	4	145,767	35,523
銷售及營銷開支		(171,180)	(124,816)
行政開支		(384,782)	(404,346)
其他營運開支淨額		(306)	(30,419)
投資物業公允值收益淨額		152,871	109,351
融資成本	5	(159,875)	(10,451)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		-	(2,661)
合營企業		662,879	827,184
稅前利潤	6	2,187,206	1,830,084
所得稅開支	7	(767,312)	(459,951)
期內利潤		1,419,894	1,370,133
應佔：			
本公司擁有人		1,421,822	1,371,840
非控股權益		(1,928)	(1,707)
		1,419,894	1,370,133
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣47.4分	人民幣46.6分
- 攤薄	9	人民幣47.4分	人民幣46.5分

第33至50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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<b>1,419,894</b>	1,370,133
其他全面收入 (虧損)		
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入 (虧損):		
換算境外業務的匯兌差額	<b>(219,091)</b>	1,847
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	387
分佔換算合營企業的匯兌差額	<b>(69,252)</b>	290
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入 (虧損)淨額及 期內經扣除稅項後的其他全面收入 (虧損)	<b>(288,343)</b>	2,524
期內全面收入總額	<b>1,131,551</b>	1,372,657
應佔:		
本公司擁有人	<b>1,133,479</b>	1,374,364
非控股權益	<b>(1,928)</b>	(1,707)
	<b>1,131,551</b>	1,372,657

第33至50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

	附註	於	
		二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		<b>53,759,145</b>	47,491,711
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	13	<b>29,930,360</b>	24,015,000
遞延稅項負債		<b>1,174,712</b>	1,115,753
遞延收入		<b>2,042</b>	2,042
非流動負債總額		<b>31,107,114</b>	25,132,795
資產淨值		<b>22,652,031</b>	22,358,916
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	<b>288,663</b>	288,663
儲備		<b>22,317,245</b>	22,052,746
		<b>22,605,908</b>	22,341,409
非控股權益		<b>46,123</b>	17,507
權益總額		<b>22,652,031</b>	22,358,916

第33至50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

本公司擁有人應佔									
已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
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

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流</b>			
稅前利潤		<b>2,187,206</b>	1,830,084
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	<b>159,875</b>	10,451
分佔聯營公司損益		-	2,661
分佔合營企業損益		<b>(662,879)</b>	(827,184)
利息收入	4	<b>(61,518)</b>	(15,388)
出售投資物業虧損淨額		<b>17</b>	95
出售物業、廠房及設備(收益) 虧損	6	<b>(67)</b>	244
出售一間附屬公司之收益	16	<b>(9,738)</b>	-
折舊	6	<b>71,828</b>	72,857
攤銷土地使用權	6	<b>2,739</b>	1,662
投資物業公允值變動淨額		<b>(152,871)</b>	(109,351)
以股權結算購股權開支		-	42
營運資金變動前的經營現金流		<b>1,534,592</b>	966,173
營運資金變動		<b>178,949</b>	(11,426)
經營產生現金		<b>1,713,541</b>	954,747
已付利息淨額		<b>(1,099,234)</b>	(1,042,477)
已付所得稅		<b>(394,570)</b>	(322,576)
經營活動產生 (所用)現金流淨額		<b>219,737</b>	(410,306)

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生 (所用)現金流淨額		<b>219,737</b>	(410,306)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		<b>(188,337)</b>	(55,387)
出售投資物業所得款項		<b>275</b>	1,797
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>786</b>	1,046
合營企業及聯營公司還款 (向合營企業及聯營公司投資及墊款)		<b>448,322</b>	(1,102,824)
收購一間附屬公司	15	<b>(12,167)</b>	-
出售一間附屬公司	16	<b>44,433</b>	-
投資活動產生 (所用)現金流淨額		<b>293,312</b>	(1,155,368)
融資活動現金流			
發行股份所得款項		-	4,489
發行境內公司債券所得款項		<b>8,647,800</b>	-
一間附屬公司非控股股東出資		<b>17,800</b>	-
銀行貸款(還款)所得款項淨額		<b>(1,535,091)</b>	260,325
融資活動產生的現金流淨額		<b>7,130,509</b>	264,814
現金及現金等值物增加 (減少)淨額		<b>7,643,558</b>	(1,300,860)
期初的現金及現金等值物		<b>10,946,470</b>	10,094,238
匯率變動影響淨額		<b>5,097</b>	(172)
期末的現金及現金等值物		<b>18,595,125</b>	8,793,206
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		<b>10,491,509</b>	5,321,760
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		<b>8,103,616</b>	3,471,446
現金及現金等值物		<b>18,595,125</b>	8,793,206

第33至50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

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」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，

### 3. 會計政策(續)

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定，並將自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團選擇自二零一六年一月一日起提早採納香港財務報告準則第9號。

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則(包括提早採納香港財務報告準則第9號)並無對本集團截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料構成重大影響。

### 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，指期內物業銷售的除營業稅及增值稅後所得款項總額、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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	5,020,938	3,547,817
總租金收入	73,006	79,708
酒店營運收入	187,286	177,131
物業管理費收入	167,003	116,886
	5,448,233	3,921,542
其他收入及收益淨額：		
利息收入	61,518	15,388
管理費收入	43,915	-
其他	40,344	20,135
	145,767	35,523



#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

就管理而言，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

期內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

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。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。

截至二零一六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	5,020,938	73,006	187,286	167,003	5,448,233
分部業績	2,232,350	224,053	54,964	30,988	2,542,355
對賬：					
利息收入及未分配收入					145,767
未分配開支					(341,041)
融資成本					(159,875)
稅前利潤					2,187,206
所得稅開支					(767,312)
期內利潤					1,419,894

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至二零一五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	3,547,817	79,708	177,131	116,886	3,921,542
分部業績	1,837,596	188,628	52,028	(2,065)	2,076,187
對賬：					
利息收入及未分配收入					35,523
未分配開支					(271,175)
融資成本					(10,451)
稅前利潤					1,830,084
所得稅開支					(459,951)
期內利潤					1,370,133

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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,176,244	1,098,335
減：資本化利息	(1,016,369)	(1,087,884)
	159,875	10,451

## 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	<b>3,302,665</b>	2,390,710
減：確認政府資助	<b>(116)</b>	(139)
	<b>3,302,549</b>	2,390,571
折舊	<b>71,828</b>	72,857
攤銷土地使用權	<b>13,281</b>	9,979
減：於在建資產中資本化之金額	<b>(10,542)</b>	(8,317)
	<b>2,739</b>	1,662
出售投資物業虧損淨額*	<b>17</b>	95
出售物業、廠房及設備(收益) 虧損*	<b>(67)</b>	244
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	<b>280,434</b>	270,301
退休金計劃供款	<b>26,825</b>	27,109
以股權結算購股權開支	<b>-</b>	6
	<b>307,259</b>	297,416
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	<b>(64,891)</b>	(78,421)
	<b>242,368</b>	218,995

\* 這些項目已計入未經審核簡明合併損益表「其他收入及收益淨額」或「其他營運開支淨額」內。

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	439,539	296,338
土地增值稅(「土地增值稅」)	440,733	270,352
	880,272	566,690
遞延	(112,960)	(106,739)
期內總稅項開支	767,312	459,951

截至二零一六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220,807,000元(二零一五年：約人民幣280,329,000元)及約人民幣179,415,000元(二零一五年：約人民幣346,438,000元)，已於簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一五年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項約人民幣1,155,000元，已於簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團在截至二零一六年及二零一五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二零一六年及二零一五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

董事會已議決不宣派有關截至二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一五年：無)。

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一六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2,996,482,528股(二零一五年：2,946,671,468股)計算。

截至二零一六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2,996,482,528股(二零一五年：2,946,671,468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370,208股(二零一五年：1,235,512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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<b>1,421,822</b>	1,371,840
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (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	<b>2,996,482,528</b>	2,946,671,468
攤薄影響 - 購股權	<b>370,208</b>	1,235,512
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<b>2,996,852,736</b>	2,947,906,980



## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團添置總成本約人民幣198,879,000元(二零一五年：約人民幣63,704,000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、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。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	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	141,660	239,374
四至六個月	15,282	9,801
七至十二個月	10,968	9,919
一年以上	14,943	15,367
	<b>182,853</b>	274,461

## 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	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求償還	5,206,030	2,391,399

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

## 13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
<b>銀行貸款</b>		
– 有抵押	<b>368,560</b>	2,488,281
– 以港元計值的有抵押貸款	–	56,558
– 以美元計值的有抵押貸款	–	53,566
– 無抵押	<b>999,620</b>	104,768
<b>長期銀行貸款的即期部分</b>		
– 有抵押	<b>746,603</b>	888,021
– 以港元計值的有抵押貸款	<b>749,647</b>	391,434
<b>優先票據 — 以美元計值的有抵押票據 (a)</b>	<b>2,595,709</b>	–
	<b>5,460,139</b>	3,982,628
<b>非流動</b>		
<b>銀行貸款</b>		
– 有抵押	<b>9,071,840</b>	8,870,846
– 以港元計值的有抵押貸款	<b>770,645</b>	1,259,026
<b>優先票據 — 以美元計值的有抵押票據 (a)</b>	<b>8,168,785</b>	10,617,744
<b>境內公司債券 — 無抵押 (b)</b>	<b>11,919,090</b>	3,267,384
	<b>29,930,360</b>	24,015,000
	<b>35,390,499</b>	27,997,628

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一六年六月三十日賬面總值約人民幣13,391,764,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣21,128,801,000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) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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，於二零一六年六月三十日及二零一五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2,079,650,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,550,000,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於二零一六年六月三十日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一六年六月三十日及二零一五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) 於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二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13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五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8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八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二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

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。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五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8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八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二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

- (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房地產開發有限公司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。

### 13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

(b) (ii) (續)

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

## 14. 股本

	於			
	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	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	2,996,482,528	288,663	2,996,482,528	288,663
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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年 一月一日	2,996,482,528	288,663	7,055,349	7,344,012
期內已宣派的末期股息	-	-	(868,980)	(868,980)
於二零一六年六月三十日	2,996,482,528	288,663	6,186,369	6,475,032
	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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一五年一月一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359
期內已行使購股權	1,265,750	100	5,492	5,592
於二零一五年六月三十日	2,947,500,658	284,806	6,812,145	7,096,951

## 15. 業務合併

於二零一六年四月三十日，本集團向第三方收購成都方圓恆悅置業有限公司(「成都方圓」)55%的股權。成都方圓主要從事物業發展。收購的購買代價約為人民幣12,222,000元，於收購日期已悉數支付。

成都方圓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
在建物業	909,847
現金及現金等值物	55
預付款、按金及其他應收款	465,497
應付貿易賬款	(2,193)
其他應付款及應計款項	(1,324,097)
應付稅項	(8)
遞延稅項負債	(24,135)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	24,966
非控股權益	(12,744)
以現金支付	12,222

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	(12,222)
已收購現金及銀行結餘	55
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流出	(12,167)

自收購起，成都方圓並無貢獻收入，截至二零一六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人民幣676,000元之虧損。

倘合併於期初進行，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的收入及利潤將分別約人民幣5,448,233,000元及人民幣1,419,218,000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. 出售一間附屬公司

截至二零一六年六月三十日止六個月，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，總現金代價為人民幣44,744,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售淨資產及財務影響詳情概述如下：

	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
出售淨資產：	
物業、廠房及設備	558
遞延稅項資產	505
現金及現金等值物	311
在建物業	270,414
預付款、按金及其他應收款	2
其他應付款及應計款項	(236,784)
	35,006
出售一間附屬公司之收益	9,738
	44,744
以下列方式支付：	
現金	44,744

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入分析如下：

	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
現金代價	44,744
已出售現金及銀行結餘	(311)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨流入	44,433

## 17. 或然負債

- (i) 於二零一六年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣4,242,905,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,608,892,000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，於二零一六年六月三十日及二零一五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) 於二零一六年六月三十日，本集團就合營企業之若干銀行貸款約人民幣3,358,138,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,891,230,000元)提供擔保。

## 18. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	295,285	274,513
本集團開發作銷售用途的物業	2,600,040	3,575,021
投資物業	450,146	586,530
	<b>3,345,471</b>	4,436,064

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	2,810,512	2,781,210

## 19. 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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	20,695	20,599
以股權結算購股權開支	-	36
退休福利	346	279
已付主要管理人員的薪酬總額	21,041	20,914

## (ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	7,382,757	7,856,579
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	29,386	29,406
計入流動負債：		
應付合營企業款項	15,527,413	13,925,825

除總額人民幣1,149,895,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣351,698,000元)的若干向合營企業墊款按年息5.25%至10.00%(二零一五年十二月三十一日：5.25%至6.15%)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。董事認為，上述向合營企業墊款為本集團向合營企業投資淨額之一部分。

於二零一六年六月三十日，計入本集團流動資產及流動負債的關聯方往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期。於二零一五年十二月三十一日，除一筆計入本集團流動負債的應付一家合營企業款項人民幣800,000,000元為無抵押、按年息8.77%計息及已於期內償還外，計入本集團流動資產及流動負債的關聯方往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## (iii) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予其合營企業的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於簡明合併中期財務資料附註17(ii)。

## 20. 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	
	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一五年 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	35,390,499	36,697,489	27,997,628	28,761,296

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、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收一家合營企業款項及應付合營企業款項的公允值與其賬面值相若，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。於二零一六年六月三十日，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。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一五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。

## 20. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於二零一六年六月三十日

	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)	人民幣千元 (未經審核)	
付息銀行及其他借貸	-	36,697,489	-	36,697,489

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
付息銀行及其他借貸	-	28,761,296	-	28,761,296

## 21. 報告期後事項

- (a) 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元的第一批境內公司債券(「第一批境內公司債券」)。

第一批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。

有關第一批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) 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元的第二批境內公司債券(「第二批境內公司債券」)。

第二批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。

有關第二批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。