



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

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

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
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22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、佛山、南寧及海南為中心的華南區域, 上海、杭州、南京、蘇州、徐州、嘉興、台州及合肥為中心的華東區域, 成都為中心的西南區域, 北京、天津及濟南為中心的華北海區域及以武漢為中心的華中區域之發展戰略佈局。本集團更成功進入香港, 拓展海外市場。

本集團一向保持穩健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二零一七年六月三十日止半年業績。本集團錄得總收入約人民幣7,857百萬元，較二零一六年同期增加44.2%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,557百萬元。

董事會(「董事會」)建議派發中期股息每股人民幣10分，全年預期維持35%左右(按核心盈利)的派息比率。

1. 版圖優化調整，深入佈局粵港澳大灣區以及華東區域

本集團近年來時刻關注熱點城市的發展，深入研究市場供給與買家需求，把握時機進行區域、城市佈局，為本集團的長遠發展積累厚實的基礎。

報告期內，本集團一方面在已進入的城市推出全新項目以及現有項目的後續組團，順應市場發展趨勢；另一方面，本集團認為，在房地產市場高速發展、供需結構進入調整後「新常態」的關鍵時期，集團迫切需要順應時勢，緊跟行業趨勢，進一步維護並提升在整體行業中的定位及市場地位。本集團在穩固一線及深化強二線佈局的前提下，以合理的成本佈局部分一、二線周邊熱點城市，抓住機遇擴大銷售規模。

得益於經濟產業、人口遷移，隨之而來的購房需求外溢，環一線城市圈的效應進一步顯現。報告期內，本集團拓展版圖至武漢、徐州、嘉興、台州、濟南，亦進入香港開拓境外市場，逐步形成以廣州、佛山、香港為主的粵港澳大灣區板塊，以及上海、蘇州、南京、杭州、嘉興、徐州、台州及合肥等城市為主的華東板塊，同時加強以北京、天津、濟南為中心的華北區域以及成都、南寧、海南、武漢等其他地區的協同發展。以多方位的佈局提升本集團的規模並優化全國性佈局。

2. 篩選優質土地，深耕現有區域並伺機逐漸外延

得益於二零一六年度整體上行的銷售行情，房地產商積累充裕的資金，加上去庫存力度足，房地產商拿地趨向積極，紛紛在一二線城市，乃至三四線城市獲取土地。儘管中央政府在熱點城市如北京、上海、廣州、天津、杭州、蘇州等推出「限房價、競地價、競自持」等限制措施，但房地產商依然積極競投核心城市的優質土地資源。受核心城市的輻射帶動，城市溢出效應加速顯現，一、二線城市周邊的城市土地熱度明顯升溫。

報告期內，本集團通過公開市場招拍掛或併購共獲取12幅優質地塊，其中，武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、香港是首次進入的城市，合共增加約120.8萬平方米的權益總建築面積。本集團選擇香港作為海外拓展的起點，主要因為：1)地處粵港澳大灣區的核心地帶，與國內和海外均緊密聯繫；2)有效及自然對沖人民幣貶值帶來的風險；及3)合理分散投資風險，完善整體土儲佈局。至此，本集團已進入城市擴張至18個，粵港澳大灣區以及華東區域合計約佔土地儲備的60%，進一步奠定了未來發展的重心。

3. 準備充足貨量，調整步伐推出適銷產品

報告期內，中央政府繼續堅持並強調房屋的居住屬性，地方政府調控差異化逐步增強，一線及強二線城市政策不斷收緊。一方面，從需求端出發，限購、限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，另一方面，供給端開啟「限售」模式且範圍不斷擴大，同步加強房地產金融監管，著力抑制投資投機性需求。部分需求從一線和強二線城市外溢至周邊的熱點城市，帶動當地房地產市場的發展。

在此輪調控過程中，本集團根據旗下各項目的市場情況調整推售計劃，上半年集中精力推出現有熱銷項目的後續組團，及時補充優質可售資源，以滿足廣大買家的不同需求。另一方面，本集團在限購政策較嚴格的地方，推出不受限制的寫字樓進行整售，或補充商舖產品，確保銷售的順利進行。

報告期內，一線城市銷售持續穩定，按權益銷售額計，其銷售貢獻佔比45%左右，其餘55%來自強二線城市。

4. 多元化融資渠道，優化財務結構

本集團一直堅信，良好的財務結構是企業發展的助推劑。二零一七年上半年，本集團結合自身需要，抓住時機在境外融資市場發行兩筆利率6%的美元債券，合計5.0億美元，主要用途為再融資，有效降低了集團整體融資成本，優化了長短期債務結構。

此外，鑒於人民幣匯率波動幅度較大，本集團利用在香港獲取新項目的時機，成功獲取融資成本較低的銀團貸款，在縮減財務成本的同時也減少了人民幣貶值對本集團匯兌風險的影響。報告期內，本集團總體財務成本繼續下降至5.8%。

報告期內，境內評級機構中誠信證券評估有限公司對本集團主體信用評級維持AAA及債項信用評級AAA，評級展望穩定；並獲取境外評級機構惠譽對主體及債項評級給予BB-評級，展望穩定。

5. 內部管控全面升級，提高執行效率

本集團經過多年的發展，深切體會到完善的運營體系是企業健康前行的基本要素。因此，本集團根據發展規劃，於報告期內對總部及城市公司的運營部門進行升級改造。通過搭建矩陣式管理體系，在城市公司設立運營部，並下設運營、成本、客服、報批等關鍵職能組，城市公司向城市總經理及集團總部運營部進行匯報，實行雙向管控，加強本集團的內部系統優化，以期提升整體運營能力。

同時，為加快新項目的精準定位和快速啟動，本集團運營部門連同設計、室內、園林、營銷等多個部門，共同構建了住宅項目定位方法和配置標準化體系，通過分析項目區位、市場情況、買家偏好等，選取相應的配置方案進行開發規劃，保證在合理的開發時間內，更好推動本集團新項目的推出，提升行業競爭力。

6. 展望

本集團認為，下半年，中央政府將繼續深化熱點城市的調控政策，抑制過熱的投資投機需求，促進市場平穩前進，建立長期有效機制。政策手段將更加明確，按城市、區域進行細分。

下半年，本集團計劃推出多個全新項目，分別位於廣州、佛山、北京、南寧、天津、蘇州及杭州等地，以剛需和改善型住宅為主，同時亦及時補充現有項目的後續組團，增加不受政策限制的寫字樓、商舖等產品，有效補充銷售資源，以應對市場的不同需求，爭取在保持銷售平穩增長的基礎上，增加市場份額，全面提升集團在行業內的地位及知名度。

本集團亦時刻關注土地市場的變化，運用多種土地資源獲取的方式，適時補充、增加土地儲備，形成突出區域重點的合理化全國性布局。

7. 致謝

本人謹代表本集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴以及一眾客戶致以最誠摯的謝意。全賴各位一直以來的鼎力相助和支持，本集團才得以順利發展壯大。感謝各位董事，管理層及員工，因有你們的辛勤付出與貢獻，才建造起本集團二十二載的高樓。本集團將繼續專注發展優質地產業務，以心築家，為客戶創造更好的家園！

主席

孔健岷

二零一七年八月二十八日

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。

於二零一七年上半年的收入約人民幣7,856.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣5,448.2百萬元大幅上升44.2%。

截至二零一七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7,334.0百萬元、人民幣128.7百萬元、人民幣198.3百萬元及人民幣195.6百萬元。

物業開發

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣7,334.0百萬元，較二零一六年同期約人民幣5,020.9百萬元大幅上升46.1%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一六年上半年386,390平方米增加至二零一七年同期449,762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」)由二零一六年同期每平方米人民幣12,994元上升至每平方米人民幣16,303元。已確認的平均銷售價格上升主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月已交付平均銷售價格較高的寫字樓比重提高所致。

物業投資

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣128.7百萬元，較二零一六年同期約人民幣73.0百萬元大幅增加76.3%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至二零一七年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣198.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣187.3百萬元增加5.9%。

物業管理

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣195.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣167.0百萬元增加17.1%，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣5,029.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣3,506.4百萬元大幅增加43.4%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一六年同期的人民幣3,120元增加至人民幣4,023元，是由於組成交付物業組合之城市與二零一六年同期相比有所變化。

截至二零一七年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一六年同期的人民幣4,169元上升至人民幣4,548元，主要由於已交付建築成本較高的寫字樓比重提高所致。

毛利

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣2,827.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣1,941.8百萬元大幅上升45.6%。毛利增加主要由於二零一七年上半年總收入及已確認平均銷售價格上升。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利率錄得36.0%(二零一六年：35.6%)。

其他收入及收益淨額

截至二零一七年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣192.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣145.8百萬元大幅增加32.1%，主要包括利息收入約人民幣135.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣27.8百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一七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226.5百萬元，較二零一六年同期約人民幣171.2百萬元大幅上升32.3%，主要由於銷售佣金上升所致。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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣452.2百萬元，較二零一六年同期約人民幣384.8百萬元增加17.5%，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

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣70.8百萬元(二零一六年：約人民幣0.3百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一七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64.7百萬元(二零一六年：約人民幣152.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一七年上半年，來自成都譽峰及上海環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣51.9百萬元。

融資成本

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣141.7百萬元(二零一六年：約人民幣159.9百萬元)，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

截至二零一七年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣1,070.7百萬元，較二零一六年同期約人民幣767.3百萬元增加39.5%，主要由於二零一七年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致土地增值稅撥備增加。

期內利潤

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,554.5百萬元(二零一六年：約人民幣1,419.9百萬元)。截至二零一七年六月三十日止六個月，淨利潤率為19.8%(二零一六年：26.1%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣30,609.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣26,901.6百萬元)，較二零一六年十二月三十一日大幅增加13.8%。

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。於二零一七年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,030.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,130.7百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一七年六月三十日，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11,942.1百萬元、人民幣11,687.4百萬元及人民幣23,208.7百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,283.9百萬元將於一年內償還，約人民幣5,990.7百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣3,667.5百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣8,354.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣3,332.7百萬元將於五年後償還。所有境內公司債券將於兩年至五年內償還。

於二零一七年六月三十日，本集團約人民幣23,629.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣15,739.8百萬元的樓宇 所有

或然負債

- (i) 於二零一七年六月三十日，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5,812.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,330.0百萬元)。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，於二零一七年六月三十日的財務資料及二零一六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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一七年上半年，中央政府繼續強調房屋的居住屬性，因城施策。地方政府調控政策差異明顯，熱點城市政策不斷收緊。調控政策由一線城市北京、上海、廣州、深圳率先加碼，逐步擴散至天津、南京、杭州、佛山、成都等強二線城市，繼而帶動周邊三四線城市加入調控陣營。地方政府除利用傳統的限購限貸政策抑制需求端，也增加新的限售政策抑制供給端，進一步限制投機需求。房地產供需兩端信貸資金逐步收緊。另一方面，大部分三四線城市仍持續去庫存，部分庫存壓力下降明顯的城市也及時出台穩市場措施。截至六月底，已有60餘個地級以上城市和30餘個縣市出台收緊政策，海南、河北從省級層面全面調控。

儘管中央及地方政府加強調控政策的執行，但由於一線和強二線城市嚴重供不應求，房價在上半年仍小幅上漲，而三四線城市大部分呈現出「量跌價升」的態勢，房價快速增長，庫存周轉速度加快。二零一六年以來的銷售行情在一線和強二線城市仍慣性維持，眾多房地產商庫存消耗過快，補充貨量成為當前的首要目標。為維持存貨「高周轉」以實現規模擴張，房地產商紛紛在目標城市加快購置土地、增加儲備，實施新一輪的戰略佈局。據國家統計局數據顯示，二零一七年一至六月企業土地購置面積同比增速為8.8%，土地成交價款累計同比增長38.5%，這充分表明在土地獲取激烈爭奪下，土地價格持續上升。

業務回顧

報告期內，本集團因應市場發展及時調整推售計劃，以適銷產品滿足市場需求。有賴於多年來深耕一二線城市形成的品牌效應，本集團的預售額穩步增長。按權益預售額貢獻來劃分，目前42個在售項目中，45%來自廣州、上海和北京，另外55%來自強二線城市，尤以杭州、成都、南寧、佛山較多；與去年同期比較，上半年預售額合計人民幣178.1億元，同比上漲21.7%；權益預售額合計人民幣146.2億元，同比上漲28.0%。

期內，本集團主要推出總建築面積在90-140平方米之間的产品，針對剛需和首次改善型住宅市場，同時在受到限制條件較多的城市推出整棟或多層寫字樓產品進行銷售，迎合不同買家的需要，確保銷售的順利進行。

報告期內，本集團推出全新旅遊度假項目成都雲上，該項目位於成都市大邑，坐擁豐富的自然資源和人文景觀，鄰近旅遊景區安仁古鎮和西嶺雪山，從成都主城區到達項目交通便利。項目於二零一七年三月正式推出市場，以適銷的90-190平方米的聯排別墅為主。得益於良好的地理位置，獨特的蘇式園林設計與規劃，完善的商業、教育、醫療、旅遊等配套，以及合理的總價，項目在開售初期即受到當地買家的青睞，銷售逐步穩增。

報告期內，本集團推出一個全新商業項目上海環球都會廣場。該項目位於上海浦東後灘國際商務區板塊，地處一線臨江，享有開闊江景，鄰近地鐵站，交通便利。隨著板塊功能的逐步完善，寫字樓的價格逐步抬升。本集團順勢推出環球都會廣場一棟寫字樓進行整售，成功於上半年成交。

土地方面，中央政府在一线城市以及部分二线城市如天津、杭州、蘇州等地推出「限房價、競地價、競自持」等限制措施，抑制地價過快上漲。但由於房地產商在二零一六年整體上揚的銷售行情中積累了充裕的資金，加上去庫存力度足導致房地產商急需補充後續貨量，土地溢價效應從一二線城市向周邊三四線城市外溢。

報告期內，本集團審慎考慮未來發展方向，進一步完善土地版圖，通過公開市場招拍掛或併購，獲取位於武漢、徐州、蘇州、合肥、嘉興、台州、濟南、天津及香港的12幅地塊，除蘇州、合肥和天津外，其餘均為新進入的城市。獲取地塊均擁有地理位置優勢，嘉興項目、台州臨海項目I和台州臨海項目II位於交通網絡發達及經濟發展較好的長三角區域，鄰近上海、杭州等重點城市，可享城市輻射效應；香港鴨脷洲項目和香港啟德項目位於粵港澳大灣區的核心，擁有得天獨厚的區域位置，可享境內外豐富資源，為本集團進入香港住宅市場、佈局大灣區奠定了重要基礎。香港鴨脷洲項目是本集團進入香港的首個項目，因其獨特的地理位置，以及香港大戶型單位的稀缺性，預期推出戶戶向海的平層單位和別墅以滿足市場中高端需求；而啟德項目將打造適合首次置業或改善型需求買家的中大型屋苑。

報告期內，本集團合共新增土地權益總建築面積約120.8萬平方米。於二零一七年六月三十日，本集團旗下共擁有79個項目，分佈於中國內地以及香港共18個城市，共計權益建築總面積約1,185.0萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來三至五年的發展。

本集團堅信，健康穩定的財務結構和充裕的現金是企業發展壯大的堅強後盾。本集團於報告期抓緊時機發行共計5.0億美元(扣除相關發行開支前)的優先票據，主要用途為再融資。同時，利用香港銀團貸款對香港新獲取項目進行融資，一方面規避人民幣貶值對匯兌損失的影響，另一方面，利用較低的貸款息率，有效降低財務成本。以上融資活動將進一步改善本集團的融資結構，平衡境內外融資比例。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

截至二零一七年六月三十日，本集團旗下已開業的酒店共六家，包括由國際一流酒店管理團隊運營的國際性品牌，如引領潮流的廣州W酒店及上半年全新開業的舒適奢華的康萊德酒店(合作項目)，主打商務宴請的廣州東圃福朋喜來登酒店以及適合休閒娛樂的廣州花都合景喜來登度假酒店，也包括兩家由本集團傾力打造的自營商務精品酒店-廣州木蓮莊酒店以及杭州木蓮莊酒店。

各家酒店通過結合自身特點，針對目標客戶推出各種優質產品和折扣優惠，致力提升商住、餐飲、服務水平，維護和擴大客戶基礎，營業額逐年穩升。廣州W酒店的平均入住率高達80%；自營酒店品牌木蓮莊更憑藉獨特的設計，精準的客戶定位以及優越的地理位置獲得商務人士及休閒旅遊人士的青睞，入住率節節攀升。酒店營業收入與去年同期相比，增加5.9%至人民幣198.3百萬元。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業主要包括廣州、上海等地的商場及寫字樓，如廣州珠江新城的合景國際金融廣場(IFP)和環球都會廣場，廣州琶洲的環匯商業廣場，及合作項目如上海新江灣的悠方購物中心和廣州珠江新城的天匯廣場等等。

IFP自二零零七年投入使用以來，因其位於珠江新城核心位置，交通便捷，以及不斷提升的物業服務水準與工作環境，長期深受境內外銀行租戶、跨國企業喜愛，期內，IFP的出租率保持在90%以上，主要租戶包括中行私人銀行，工行私人銀行，渣打銀行及其他十家外資銀行，租金水平和出租率長年穩居區域前列。此外，廣州環球都會廣場以及廣州琶洲的環匯商業廣場也正式投入使用，出租率穩步提升。

本集團的購物中心主要包括上海悠方和廣州天匯廣場，兩家購物中心均於二零一六年正式營業。通過引入國內外優質商戶進駐，推出各種季節優惠、主題活動等吸引目標顧客，兩個購物中心的運營漸入正軌，營業額逐步提升，亦成為本集團商業項目的標桿。

業務展望

展望二零一七年下半年，中央政府將圍繞商品房的居住屬性，針對不同區域、不同城市制定合適的措施，因城施策確保房地產市場長效機制健康發展。

下半年，本集團計劃推出位於廣州、佛山、北京、南寧、杭州、天津等地的全新項目，包括廣州雲溪四季、佛山天鑾、北京合景中心I、南寧香悅四季、杭州天鑾、天津譽峰等，產品類型仍以90-140平方米的剛需和改善型住宅為主。同時也加緊推出熱銷項目的後續組團，如廣州譽山國際、佛山瀧景、南寧天匯廣場、成都譽峰、成都天譽等，及時補充貨源，提高存貨周轉速度。

本集團亦會繼續改進內部管理水平，提高工程效率和銷售速度，努力擴大本集團的規模及市場佔有率，形成規模與利潤平衡穩健發展的局面。

本集團物業發展情況概覽

於二零一七年六月三十日，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 酒店	1,577	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	64	33.3
4.	星輝廣場	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	484	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	317	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 (%)
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	103	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅 別墅 商業	160	50
12.	雲溪四季 (前稱廣州朱村I & II)	廣州	住宅 商業 別墅	267	50
13.	IFP	廣州	寫字樓 商業	61	100
14.	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店 W酒店式公寓	廣州	酒店 酒店式公寓	80	100
17.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店 商業	8	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅 酒店 服務式公寓 寫字樓 商業	53	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅 酒店 服務式公寓 商業	102	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅 商業	15	100
21.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業	23	100
22.	萬匯大廈	蘇州	寫字樓 商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅 商業	6	100
24.	蘇州吳江項目	蘇州	住宅	79	100
25.	拾鯉(前稱蘇州北橋項目)	蘇州	住宅 商業	46	20

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 (%)
43.	上海峰匯	上海	服務式公寓 酒店 商業	62	100
44.	上海疊翠峰	上海	住宅 商業	51	100
45.	嘉譽灣	上海	住宅 寫字樓 商業 服務式公寓 酒店	58	50
46.	萬景峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	137	100
47.	天悅(前稱上海松江項目)	上海	住宅	121	100
48.	津南新城	天津	住宅 服務式公寓 別墅 商業	578	25
49.	御華園I	天津	住宅 商業	4	100
50.	御華園II	天津	住宅 別墅 商業	2	100
51.	天津譽峰 (前稱天津濱海項目)	天津	住宅 別墅 商業	262	100
52.	天津靜海項目	天津	住宅	115	49
53.	天匯廣場	南寧	住宅 別墅 寫字樓 商業	410	87
54.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓 商業	62	87
55.	廣西天峻	南寧	住宅 別墅 酒店 商業	364	87
56.	南寧香悅四季 (前稱五象新城項目IV)	南寧	住宅 別墅 商業	316	100
57.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	1	100
58.	杭州疊彩園	杭州	住宅 別墅	1	100
59.	杭州天峻	杭州	住宅	10	100
60.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店 商業	18	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 (%)
61.	杭州映月台	杭州	住宅 別墅	109	51
62.	杭州天譽 (前稱杭州蕭山項目)	杭州	住宅 別墅	56	100
63.	杭州天鑾 (前稱杭州申花項目)	杭州	住宅 別墅	50	100
64.	璞麗東方 (前稱杭州喬司項目)	杭州	住宅 商業	70	50
65.	尚都薈	南京	住宅 寫字樓 商業 服務式公寓	49	50
66.	瀧景	佛山	住宅 服務式公寓 商業 別墅	1,294	50
67.	佛山天鑾花園 (前稱佛山順德項目)	佛山	住宅 商業	155	51
68.	濱江首府 (前稱佛山扶西項目)	佛山	住宅	89	33.3
69.	合肥廬月灣I (前稱合肥廬陽項目I)	合肥	住宅 商業	71	51
70.	合肥廬月灣II (前稱合肥廬陽項目II)	合肥	住宅 商業	42	51
71.	合肥廬江項目	合肥	住宅 商業	165	100
72.	悅湖四季 (前稱武漢華容項目)	武漢	別墅 商業	138	60
73.	保利合景·瓏灣 (前稱徐州項目)	徐州	住宅 商業	153	50
74.	嘉興項目	嘉興	住宅 商業	105	100
75.	臨海項目I	台州	住宅	93	100
76.	臨海項目II	台州	住宅	101	100
77.	濟南章丘項目	濟南	住宅	151	49
78.	香港鴨洲項目	香港	住宅 別墅	35	50
79.	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團僱用總數約6,500名僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣338.3百萬元。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。

截至二零一七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。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

於二零一七年六月三十日，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，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載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)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

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	1,867,364,418	61.15%
孔健濤(附註3、4及6)	好倉		受控法團權益	1,798,370,918	58.89%
孔健楠(附註3及4)	好倉		受控法團權益	1,797,370,918	58.86%
譚振輝	好倉		實益擁有人	80,000	0.0026%
李嘉士	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. 於二零一七年六月三十日，本公司的已發行股本總額為3,053,801,748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1,722,370,918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。

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%

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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，於二零一七年六月三十日，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」一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：

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3)	實益擁有人	1,722,370,918	56.40%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一七年六月三十日，本公司的已發行股本總額為3,053,801,748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，於二零一七年六月三十日，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上市規則附錄十四企業管治守則的守則條文。

審核委員會

於二零一七年六月三十日，本公司審核委員會(「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。

遵守標準守則

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特定查詢後，確認彼等在回顧期間已一直遵守標準守則所載的規定標準。

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(「購股權計劃」)。購股權計劃於二零一七年七月二日屆滿。

截至二零一七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。

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

為答謝本公司股東(「股東」)的長期支持，董事會議決宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣10分(「中期股息」)。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，並預期於二零一八年一月十五日或前後派付予於二零一七年九月二十二日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年九月十八日至二零一七年九月二十二日(首尾兩天包括在內)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，最遲須於二零一七年九月十五日下午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至16號舖，以辦理登記手續。

根據上市規則第13.18條作出之披露

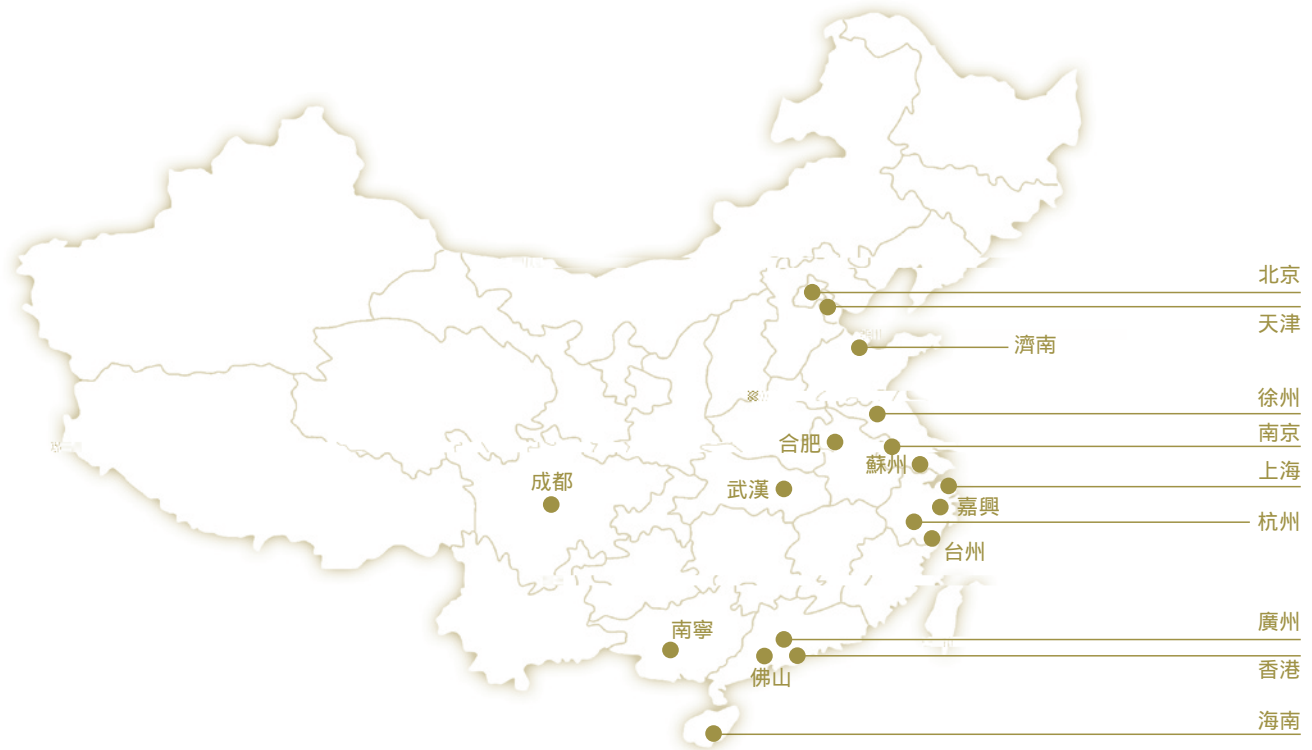
於二零一四年十一月十八日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)渣打銀行(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司及Goldman Sachs Lending Partners LLC(作為原貸款人)，渣打銀行(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司作為安排行及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議日期起計36個月。

根據融資協議I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二零一四年十一月十八日的公告。

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1,485,000,000港元及150,000,000美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250,000,000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二零一七年一月二十七日的公告。

項目概覽



廣州 - 17個項目

- 應佔總建築面積：
約**3,559,000**平方米
- 譽山國際
 - 環球都會廣場
 - 天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)
 - 星輝廣場
 - 天峻
 - 花語水岸
 - 增城掛綠湖
 - 花漫裏
 - 環匯商業廣場(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
 - 雲溪四季(前稱廣州朱村I&II)
 - IFP
 - 廣州東圃福朋喜來登酒店
 - 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 - 3個項目

- 應佔總建築面積：
約**1,538,000**平方米
- 灑景
 - 佛山天鑾花園(前稱佛山順德項目)
 - 濱江首府(前稱佛山扶西項目)

南寧 - 4個項目

- 應佔總建築面積：
約**1,152,000**平方米
- 天匯廣場
 - 廣西合景國際金融廣場
 - 廣西天峻
 - 南寧香悅四季(前稱五象新城項目IV)

海南 - 2個項目

- 應佔總建築面積：
約**566,000**平方米
- 汀瀾海岸
 - 月亮灣項目

上海 - 8個項目

- 應佔總建築面積：
約**567,000**平方米
- 上海環球都會廣場(前稱浦東項目)
 - 天匯廣場
 - 上海領峰
 - 上海峰匯
 - 上海疊翠峰
 - 嘉譽灣
 - 萬景峰
 - 天悅(前稱上海松江項目)

杭州 - 8個項目

- 應佔總建築面積：
約**315,000**平方米
- 杭州瑜翠園
 - 杭州疊彩園
 - 杭州天峻
 - 杭州木蓮莊酒店
 - 杭州映月台
 - 杭州天鑾(前稱杭州蕭山項目)
 - 杭州天鑾(前稱杭州申花項目)
 - 瑛麗東方(前稱杭州喬司項目)

蘇州 - 8個項目

- 應佔總建築面積：
約**387,000**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
 - 蘇州吳江項目
 - 拾鯉(前稱蘇州北橋項目)

南京 - 1個項目

- 應佔總建築面積：
約**49,000**平方米
- 尚都薈

嘉興 - 1個項目

- 應佔總建築面積：
約**105,000**平方米
- 嘉興項目

徐州 - 1個項目

- 應佔總建築面積：
約**153,000**平方米
- 保利合景·瓏灣(前稱徐州項目)

台州 - 2個項目

- 應佔總建築面積：
約**194,000**平方米
- 臨海項目I
 - 臨海項目II

北京 - 8個項目

- 應佔總建築面積：
約**388,000**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
 - 合景中心II
 - 瀾瀾新宸

濟南 - 1個項目

- 應佔總建築面積：
約**151,000**平方米
- 濟南章丘項目

天津 - 5個項目

- 應佔總建築面積：
約**961,000**平方米
- 津南新城
 - 御華園I
 - 御華園II
 - 天津譽峰(前稱天津濱海項目)
 - 天津靜海項目

成都 - 4個項目

- 應佔總建築面積：
約**1,287,000**平方米
- 萬景峰
 - 成都譽峰
 - 成都天譽
 - 雲上(前稱成都大邑項目)

合肥 - 3個項目

- 應佔總建築面積：
約**278,000**平方米
- 合肥廬月灣I(前稱合肥廬陽項目I)
 - 合肥廬月灣II(前稱合肥廬陽項目II)
 - 合肥廬江項目

武漢 - 1個項目

- 應佔總建築面積：
約**138,000**平方米
- 悅湖四季(前稱武漢華容項目)

香港 - 2個項目

- 應佔總建築面積：
約**62,000**平方米
- 香港鴨洲洲項目
 - 香港啟德項目



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25至56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二零一七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核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
二零一七年八月二十八日

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	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	7,856,615	5,448,233
銷售成本		(5,029,334)	(3,506,401)
毛利		2,827,281	1,941,832
其他收入及收益淨額	4	192,615	145,767
銷售及營銷開支		(226,492)	(171,180)
行政開支		(452,231)	(384,782)
其他營運開支淨額		(70,847)	(306)
投資物業公允值收益淨額		64,705	152,871
融資成本	5	(141,707)	(159,875)
分佔合營企業利潤及虧損		431,879	662,879
稅前利潤	6	2,625,203	2,187,206
所得稅開支	7	(1,070,737)	(767,312)
期內利潤		1,554,466	1,419,894
應佔：			
本公司擁有人		1,556,737	1,421,822
非控股權益		(2,271)	(1,928)
		1,554,466	1,419,894
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣 51.0 分	人民幣47.4分
- 攤薄	9	人民幣 51.0 分	人民幣47.4分

第32至56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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,554,466	1,419,894
其他全面收入 (虧損)		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面收入 (虧損):		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	513,803	(235,735)
分佔換算合營企業的匯兌差額	114,927	(69,252)
於期後期間可能重分類至損益的其他全面收入 (虧損)淨額	628,730	(304,987)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入:		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	73,660	16,644
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入淨額	73,660	16,644
期內經扣除稅項後的其他全面收入 (虧損)	702,390	(288,343)
期內全面收入總額	2,256,856	1,131,551
應佔:		
本公司擁有人	2,259,127	1,133,479
非控股權益	(2,271)	(1,928)
	2,256,856	1,131,551

第32至56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	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	4,110,097	3,890,621
投資物業		11,016,800	10,533,100
土地使用權		1,070,907	1,040,728
於合營企業的權益		33,035,080	18,998,141
遞延稅項資產		1,552,043	1,332,532
非流動資產總額		50,784,927	35,795,122
流動資產			
在建物業		23,533,770	38,503,341
持作銷售用途的竣工物業		6,805,279	6,866,193
應收貿易賬款	11	909,959	156,775
預付款、按金及其他應收款		2,017,126	2,200,705
應收一家合營企業款項	20(ii)	30,052	30,059
可收回稅款		364,862	288,043
受限制現金		1,030,338	1,130,660
現金及現金等值物		29,579,046	25,770,912
流動資產總額		64,270,432	74,946,688
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	3,112,587	5,753,979
其他應付款及應計款項		9,164,684	9,838,964
應付合營企業款項	20(ii)	23,189,310	21,530,757
附息銀行及其他借貸	13	2,283,903	4,753,515
應付稅項		6,286,134	5,431,370
流動負債總額		44,036,618	47,308,585
流動資產淨值		20,233,814	27,638,103
資產總額減流動負債		71,018,741	63,433,225

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		71,018,741	63,433,225
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	13	44,554,271	38,196,455
遞延稅項負債		1,159,099	1,225,816
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		45,715,412	39,424,313
資產淨值		25,303,329	24,008,912
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	293,590	293,590
儲備		24,358,543	23,656,855
		24,652,133	23,950,445
非控股權益		651,196	58,467
權益總額		25,303,329	24,008,912

第32至56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	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 (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)	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)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零一六年一月一日	288,663	7,055,349	1,007,536	(475,540)	4,836	(57,546)	14,518,111	22,341,409	17,507	22,358,916
期內利潤	—	—	—	—	—	—	1,421,822	1,421,822	(1,928)	1,419,894
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(219,091)	—	—	—	(219,091)	—	(219,091)
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	(69,252)	—	—	—	(69,252)	—	(69,252)
期內全面收入（虧損）總額	—	—	—	(288,343)	—	—	1,421,822	1,133,479	(1,928)	1,131,551
一間附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	17,800	17,800
已宣派二零一五年末期股息	—	(868,980)	—	—	—	—	—	(868,980)	—	(868,980)
收購一間附屬公司	15	—	—	—	—	—	—	—	12,744	12,744
轉撥至儲備	—	—	95,498	—	—	—	(95,498)	—	—	—
於二零一六年六月三十日	288,663	6,186,369	1,103,034	(763,883)	4,836	(57,546)	15,844,435	22,605,908	46,123	22,652,031
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	293,590	6,396,885*	1,170,994*	(1,677,652)*	—*	(57,546)*	17,824,174*	23,950,445	58,467	24,008,912
期內利潤	—	—	—	—	—	—	1,556,737	1,556,737	(2,271)	1,554,466
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	587,463	—	—	—	587,463	—	587,463
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	114,927	—	—	—	114,927	—	114,927
期內全面收入總額	—	—	—	702,390	—	—	1,556,737	2,259,127	(2,271)	2,256,856
已宣派二零一六年末期股息	—	(1,557,439)	—	—	—	—	—	(1,557,439)	—	(1,557,439)
一間附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	575,000	575,000
收購一間附屬公司	15	—	—	—	—	—	—	—	20,000	20,000
轉撥至儲備	—	—	142,094	—	—	—	(142,094)	—	—	—
於二零一七年六月三十日	293,590	4,839,446*	1,313,088*	(975,262)*	—*	(57,546)*	19,238,817*	24,652,133	651,196	25,303,329

* 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24,358,543,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣23,656,855,000元)。

第32至56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	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		2,625,203	2,187,206
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	141,707	159,875
分佔合營企業損益		(431,879)	(662,879)
利息收入	4	(135,884)	(61,518)
出售投資物業虧損淨額	6	—	17
出售物業、廠房及設備收益	6	(424)	(67)
出售一間附屬公司之收益	17	—	(9,738)
折舊	6	70,917	71,828
攤銷土地使用權	6	2,739	2,739
投資物業公允值變動淨額		(64,705)	(152,871)
提前贖回優先票據的額外費用	6	70,516	—
營運資金變動前的經營現金流		2,278,190	1,534,592
營運資金變動		(6,439,599)	178,949
經營(所用) 產生現金		(4,161,409)	1,713,541
已付利息淨額		(1,033,187)	(1,099,234)
已付所得稅		(612,994)	(394,570)
經營活動(所用) 產生現金流淨額		(5,807,590)	219,737

簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用) 產生現金流淨額		(5,807,590)	219,737
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(279,609)	(188,337)
出售投資物業所得款項		—	275
出售物業、廠房及設備所得款項		429	786
(向合營企業投資及墊款) 合營企業還款		(3,017,497)	448,322
收購附屬公司	15	10,000	(12,167)
收購合營企業		(556,000)	—
終止確認附屬公司	16	(333,228)	—
出售一間附屬公司	17	—	44,433
合營企業分派股息		66,500	—
投資活動(所用) 產生現金流淨額		(4,109,405)	293,312
融資活動現金流			
發行境內公司債券所得款項		—	8,647,800
發行優先票據所得款項		5,044,785	—
贖回優先票據		(1,705,679)	—
一間附屬公司非控股股東出資		575,000	17,800
銀行貸款所得款項 (還款)淨額		9,825,192	(1,535,091)
融資活動產生的現金流淨額		13,739,298	7,130,509
現金及現金等值物增加淨額		3,822,303	7,643,558
期初的現金及現金等值物		25,770,912	10,946,470
匯率變動影響淨額		(14,169)	5,097
期末的現金及現金等值物		29,579,046	18,595,125
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		15,783,511	10,491,509
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		13,795,535	8,103,616
現金及現金等值物		29,579,046	18,595,125

第32至56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,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
- 酒店營運
- 物業管理

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(「董事會」)批准於二零一七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(「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(「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)編製之截至二零一六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. 會計政策

截至二零一七年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料乃按歷史成本法編製,惟按公允值計量的投資物業除外。財務資料所採納的會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採納者一致,惟已採納下列香港會計師公會頒佈於本期間財務資料首次採納的經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第7號修訂本

披露計劃

香港會計準則第12號修訂本

確認未實現虧損的遞延稅項資產

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

多項香港財務報告準則的修訂

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大影響,且未經審核簡明合併中期財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂本。

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	7,333,972	5,020,938
總租金收入	128,709	73,006
酒店營運收入	198,295	187,286
物業管理費收入	195,639	167,003
	7,856,615	5,448,233
其他收入及收益淨額：		
利息收入	135,884	61,518
管理費收入	27,826	43,915
其他	28,905	40,334
	192,615	145,767

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。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註)	物業投資	酒店營運	物業管理	總計
	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)	人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,333,972	128,709	198,295	195,639	7,856,615
分部業績	2,767,866	186,675	70,622	31,271	3,056,434
對賬：					
利息收入及未分配收入					192,615
未分配開支					(482,139)
融資成本					(141,707)
稅前利潤					2,625,203
所得稅開支					(1,070,737)
期內利潤					1,554,466

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註)	物業投資	酒店營運	物業管理	總計
	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)	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

附註： 分部業績包括分佔合營企業之利潤及虧損。

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,424,293	1,176,244
淨匯兌虧損	335,571	—
減：資本化利息	(1,618,157)	(1,016,369)
	141,707	159,875

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	4,803,725	3,302,665
減：確認政府資助	(18)	(116)
	4,803,707	3,302,549
折舊	70,917	71,828
攤銷土地使用權	14,074	13,281
減：於在建資產中資本化之金額	(11,335)	(10,542)
	2,739	2,739
提前贖回優先票據的額外費用*	70,516	—
出售投資物業虧損淨額*	—	17
出售物業、廠房及設備收益	(424)	(67)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	306,083	280,434
退休金計劃供款	32,251	26,825
	338,334	307,259
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(44,320)	(64,891)
	294,014	242,368

* 這些項目已計入未經審核簡明合併損益表「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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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(「企業所得稅」)	695,336	439,539
土地增值稅(「土地增值稅」)	687,957	440,733
	1,383,293	880,272
遞延	(312,556)	(112,960)
期內總稅項開支	1,070,737	767,312

截至二零一七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147,832,000元(二零一六年：約人民幣220,807,000元)及約人民幣39,431,000元(二零一六年：約人民幣179,415,000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。

香港利得稅

由於本集團在截至二零一七年及二零一六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二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息每股普通股人民幣10分(二零一六年：零)	305,380	—

於報告期末後，董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息人民幣305,380,000元，即基於於二零一七年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣10分(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。期內之中期股息將從本公司的保留利潤中列支。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一七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3,053,801,748股(二零一六年：2,996,482,528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(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。

由於截至二零一七年六月三十日止期間並無發生攤薄事件，故此期內每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	1,556,737	1,421,822

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (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	3,053,801,748	2,996,482,528
攤薄影響 - 購股權	—	370,208
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,053,801,748	2,996,852,736

13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	425,800	2,297,364
– 以港元計值的有抵押貸款	781,750	1,330,422
長期銀行貸款的即期部分 (c)		
– 有抵押	1,038,665	1,125,729
– 以港元計值的有抵押貸款	22,131	—
– 以美元計值的有抵押貸款	15,557	—
	2,283,903	4,753,515
非流動		
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	8,130,723	6,437,070
– 以港元計值的有抵押貸款	891,694	—
– 以美元計值的有抵押貸款	635,805	—
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	11,687,374	8,558,292
境內公司債券 – 無抵押 (b)	23,208,675	23,201,093
	44,554,271	38,196,455
	46,838,174	42,949,970

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一七年六月三十日賬面總值約人民幣15,739,849,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣15,640,319,000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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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，於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除總額為人民幣230,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,319,245,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於二零一七年六月三十日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一七年六月三十日及二零一六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)的優先票據。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)的優先票據。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。

於二零一七年一月十二日，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二零二零年一月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6.00%計息，於二零一七年七月十二日開始每年的一月十二日及七月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。

於二零一七年二月二十六日，本公司悉數贖回尚未償還的二零二零年到期年息8.625%本金總額300,000,000美元的優先票據，贖回價為本金額的104.3125%，另加應計及未付利息。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十七日及二零一七年三月二日的相關公告。

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二零二零年九月十五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二零二零年到期年息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二零二零年九月十五日前若干特定期限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。

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。 4.94%計息，由境內公司債券發行日起第三年末

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號 唐 鉸 s 瑣 唐 萬 俞

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3,000,000,000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。

(c) 截至二零一七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3.96%至5.64%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：年利率4.51%至5.64%)。

14. 股本

	於			
	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	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	3,053,801,748	293,590	3,053,801,748	293,590

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)
於二零一六年十二月三十一日及				

15. 收購附屬公司

於二零一七年一月二十四日，本集團向第三方收購湖北金凱達置業有限公司(「湖北金凱達」)60%的股權。湖北金凱達主要從事物業發展。收購的購買代價為人民幣30,000,000元，於收購日期已悉數支付。

湖北金凱達於收購日期可識別資產及負債的公允值如下：

收購確認的

15. 收購附屬公司(續)

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. 合併現金流量表附註

終止確認附屬公司

- (i) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與深圳駿瑞和信投資有限公司(「駿瑞和信」)*訂立股東協議，據此，本集團增加投資額人民幣359,000,000元，駿瑞和信注資現金代價人民幣441,000,000元，以獲得於注資前屬本公司全資附屬公司的佛山泓升置業發展有限公司(「佛山泓升」)*的49%全面攤薄股權。駿瑞和信注資之後，佛山泓升的所有重大決議案須獲本集團及駿瑞和信一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制佛山泓升，而是共同控制佛山泓升，因此，佛山泓升隨後已終止確認為本公司附屬公司，並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：

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與廣東方圓文化發展有限公司(「廣東方圓」)[#]訂立股東協議。根據協議，天津弘盛房地產開發有限公司(「天津弘盛」[#])，其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司，天津弘盛所有重大決議案須獲本集團及廣東方圓一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制天津弘盛，而是共同控制天津弘盛，因此，天津弘盛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：

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (iii) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與廣州市天潤實業投資有限公司(「廣州天潤」)[#]訂立股東協議。根據協議，上海弘環房地產開發有限公司(「上海弘環」[#])，其於訂立協議前屬本公司全資附屬公司，上海弘環所有重大決議案須獲本集團及廣州天潤一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制上海弘環，而是共同控制上海弘環，因此，上海弘環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：

16. 合併現金流量表附註(續)

終止確認附屬公司(續)

- (iv) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與中國民生信託有限公司(「民生信託」)#訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得於以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市弘韜房地產開發有限公司(「合肥弘韜」)#的49%股權。民生信託注資之後，合肥弘韜的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥弘韜，而是共同控制合肥弘韜，因此，合肥弘韜隨後已終止確認為本公司附屬公司，並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	197
在建物業	1,251,808
預付款、按金及其他應收款	297
現金及現金等值物	518
其他應付款及應計款項	(1,204,745)
應付稅項	(8)
已終止確認資產淨值	48,067

終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(518)
終止確認合肥弘韜的現金及現金等值物淨現金流入	23,982

- # 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(續)

終止確認附屬公司(續)

- (v) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與民生信託訂立股份轉讓協議，據此，民生信託向本集團支付現金代價人民幣24,500,000元，以獲得以上交易前屬本公司全資附屬公司的合肥市明譽房地產開發有限公司(「合肥明譽」)[#]的49%全面攤薄股權。民生信託注資之後，合肥明譽的所有重大決議案須獲本集團及民生信託一致批准後，方告作實，故本集團不再單方面控制合肥明譽，而是共同控制合肥明譽，因此，合肥明譽隨後已終止確認為本公司附屬公司，並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	2,081,120
現金及現金等值物	66
其他應付款及應計款項	(2,032,155)
已終止確認資產淨值	49,031

終止確認合肥明譽的現金及現金等值物之淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
轉讓49%的股權所收到現金代價	24,500
已終止確認的現金及現金等值物	(66)
終止確認合肥明譽的現金及現金等值物淨現金流入	24,434

- # 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。

17. 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：

	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
預付款、按金及其他應收款	2
現金及現金等值物	311
在建物業	270,414
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
以現金方式支付	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：

	人民幣千元
現金代價	44,744
已出售現金及現金等值物	(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

18. 或然負債

- (i) 於二零一七年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣5,812,857,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,329,970,000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，於二零一七年六月三十日及二零一六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) 於二零一七年六月三十日，本集團就合營企業之若干銀行貸款約人民幣12,161,012,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,069,583,000元)提供擔保。

19. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	314,662	334,551
本集團開發作銷售用途的物業	2,579,841	2,500,451
投資物業	374,898	421,548
	3,269,401	3,256,550

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	4,015,347	2,054,222

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	18,233	20,695
退休福利	308	346
已付主要管理人員的薪酬總額	18,541	21,041

(ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	15,411,598	3,114,656
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	30,052	30,059
計入流動負債： 應付合營企業款項	23,189,310	21,530,757

除總額人民幣7,016,846,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,020,720,000元)的若干向合營企業墊款按年息2.5%至10%(二零一六年十二月三十一日：10%)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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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	
	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一六年 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	46,838,174	47,176,934	42,949,970	43,617,050

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。於二零一七年六月三十日，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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六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：

於二零一七年六月三十日

	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)	
附息銀行及其他借貸	—	47,176,934	—	47,176,934

於二零一六年十二月三十一日

	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)	
附息銀行及其他借貸	—	43,617,050	—	43,617,050

22. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於二零一七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。