



合景泰富集團  
KWG GROUP HOLDINGS

合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號:1813

Build home with heart  
Create future with aspiration

以心築家  
創建未來

2018  
中期報告

# 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	22
企業管治及其他資料	25
項目概覽	29
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	30
簡明合併全面收益表	31
簡明合併財務狀況表	32
簡明合併權益變動表	34
簡明合併現金流量表	35
簡明合併中期財務資料附註	37



## 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  
85樓8503-05A室

## 股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House — 3rd Floor  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

## 股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17M樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
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.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com)

## 股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

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

經過23年的發展, 本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州、深圳、佛山為中心的華南區域, 上海、杭州、蘇州、合肥為中心的華東區域, 成都、重慶為中心的西南區域, 北京、天津為中心的華北區域及以武漢為中心的華中區域之發展戰略佈局。自二零一七年本集團更成功進入香港, 拓展海外市場。

本集團目前擁有總土地儲備面積能滿足未來三至五年的發展所需。

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

本人欣然提呈本集團截至二零一八年六月三十日止半年業績。本集團錄得按權益合併收入約人民幣10,144.7百萬元，較二零一七年同期增加8.5%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣2,171.4百萬元，較二零一七年同期大幅增加39.5%。

本公司董事會(分別為「董事會」及「董事」)議決宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣25分。

## 1、 深耕粵港澳大灣區及長三角區域

隨著人口流入、產業結構升級，一線城市購房需求外溢明顯，環一線城市圈效應進一步顯現。尤其在一線城市樓市調控加碼後，周邊很多二三線城市逐漸成為購房者心中的價值窪地。粵港澳大灣區和長三角區域作為我國經濟力量的集中地，環廣州、深圳及環上海、杭州的二線及強三線城市，逐漸成為房企佈局的重點。

報告期內，本集團抓住機遇，拓展版圖至惠州、江門、溫州，亦在徐州、南通、柳州等去年已進入的城市獲取新項目開拓深耕，目前在大灣區已佈局以廣州、深圳、佛山、香港為主的7城1區，在長三角已佈局以上海、杭州、蘇州、嘉興、徐州、台州、無錫、南通為主的14個城市，同時以北京、天津為中心的華北區域與成都、重慶、武漢、南寧等其他地區亦協同發展。

## 2、 充足可售貨值支撐完成全年目標，規模與利潤並進

得益於良好的戰略佈局、高效的運營效率和高美譽度的產品，本集團於報告期內實現總預售額合計人民幣324億元，同比增長82%，已完成全年人民幣650億元銷售目標的50%。

報告期內，本集團加快全新項目的建設速度，及時向市場推出適銷產品。根據本集團現有土儲，計劃新開工及推盤時間，本集團預期二零一八年可售資源約人民幣1,100億元，其中一二線城市佔比超過90%。

在規模大幅增長的情況下，本集團依靠嚴格的成本控制和高質量的產品，維持行業內較高的利潤率水平，力求規模與利潤並進。報告期內，本集團按權益合併毛利率為33.8%，與去年同期比較基本持平，按權益合併核心利潤率為19.3%，與去年同期比較上升3.9個百分點。

## 3、 收併購有效降低新增土地成本

二零一八年以來融資環境趨緊，致使部分小型房企現金流緊張，為大中型房企提供了大量收併購機會。本集團適時抓住機遇，通過收併購及合作開發方式獲取土地，有效降低了新增土地成本。報告期內，本集團通過公開市場招拍掛、收併購及合作開發，共獲取15幅地塊，合計增加總建築面積(「總建築面積」)約292萬平方米，平均成本每平方米人民幣5,500元，其中超過90%的新增建築面積乃通過收併購及合作開發方式獲取。

#### 4、債務期限結構健康

本集團在二零一七年度靈活運用多種融資渠道，及時抓住融資發債窗口，合理安排融資活動。因此在二零一八年市場整體情況下，保持充足流動性，一年內到期還款債務金額為約人民幣90.9億元，還款壓力小。

此外，在中國大陸整體融資環境背景下，本集團亦於境外成功獲取融資成本較低的銀團貸款5億美元的授信。

在整體融資環境偏緊、融資成本走高的行業背景下，報告期內，本集團平均借貸成本維持在5.8%左右。14.0%的債務一年內到期，20.4%的債務第二年到期，52.6%的債務於三至五年內到期，13.0%的債務5年後到期。債務期限結構健康，手持現金充足，抗風險能力較強。

#### 5、全面推廣項目跟投制度，加快項目周轉速度

自二零一七年八月本集團實施跟投制度以來，管理層及員工的積極性得到極大提高。運營節點的把控和推進，進一步縮短了拿地到預售的時間，提高了項目周轉速度，加快了現金回流速度。

另一方面，跟投制度使得管理層及核心員工利益與本集團利益形成共同體，決策團隊在選擇城市、購置地塊時顯得更為理性和謹慎，有利於控制新增地塊的成本，維持項目可觀的利潤率水平，進而實現項目、本集團和股東共贏的根本目標。

#### 6、股份獎勵、購股權、商業合夥人制度聚焦管理層中長期激勵

報告期內，本集團向管理層及核心員工授予4,393,500股股份獎勵，並向核心員工授出1,719,000份購股權。通過股份獎勵、購股權等中長期激勵機制，表彰管理層及核心員工對本集團作出的貢獻，並挽留優秀人才繼續為本集團持續運營及發展效力。

此外，商業板塊通過實施商業合夥人制度，將其所管轄業務板塊的利潤與個人激勵直接掛鉤，極大地鼓舞了商業團隊的積極性，實現價值共創、收益共享。

## 7、 展望

二零一八年，房地產行業政策整體延續分類調控、因城施策的主基調，重點城市調控效果顯現，同時長效機制亦加速推進。中央政府將繼續堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，讓全體人民住有所居。在此基調下，本集團預測二零一八年房地產市場整體將平穩發展。

本集團堅信，人口流入、產業支撐及政策概念的出台，環一線周邊的二三線城市將持續受益。二零一八年，本集團將繼續深耕粵港澳大灣區和長三角區域，下半年計劃推出位於杭州、台州、無錫、南通、佛山、中山、江門等地的多個全新項目，全力加速本集團規模的發展，實現規模與利潤並進。

隨著今年上半年蘇州悠方、成都悠方購物商場的盛大開業，下半年北京摩方、廣州譽山國際悠方、廣州南沙悠方、佛山瀧景悠方也將陸續開業。酒店及寫字樓陸續投入運營，位於北京、上海、杭州、南京、蘇州、深圳、廣州、佛山等地的長租公寓亦將於年內推出市場。眾多全新投資性物業陸續入市，經營性物業逐漸進入成熟期，租金收入將迎來收成期。

本集團擬由「合景泰富地產」更名為「合景泰富集團」，將向外界展示本集團多元化的全新標籤，更好反映本集團業務擴張戰略。未來，本集團將通過推進各項戰略合作，佈局教育、文旅、長租公寓等板塊，以期推動各板塊與地產板塊的協同快速發展。

## 8、 致謝

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

主席  
孔健岷

二零一八年八月二十七日

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售所得款項總額、(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。

於二零一八年上半年的收入約人民幣3,463.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣7,856.6百萬元大幅減少55.9%。

截至二零一八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2,853.4百萬元、人民幣134.7百萬元、人民幣222.7百萬元及人民幣252.9百萬元。

於二零一八年上半年的按權益合併收入約人民幣10,144.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣9,353.3百萬元增加8.5%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團以約人民幣3,046.3百萬元對價出售一家權益為100%的附屬公司，該附屬公司為星輝廣場I的項目公司，此交易為正常的商業過程，管理層認為此實質為物業銷售。因此，計算按權益合併收入及銷售成本時已予以計及。出售一家附屬公司的收益淨額計入未經審核簡明合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。



### 物業管理

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣252.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣195.6百萬元增加29.3%，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,385.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣5,029.3百萬元大幅減少52.6%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一七年同期的人民幣4,023元大幅減少至人民幣2,078元，是由於城市組合和產品組合與二零一七年同期相比有所變化。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一七年同期的人民幣4,548元增加至人民幣4,854元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的产品增多。

截至二零一八年六月三十日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣6,713.5百萬元，較二零一七年同期約人民幣6,137.6百萬元增加9.4%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

### 毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,077.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣2,827.3百萬元大幅減少61.9%。毛利減少主要由於二零一八年上半年總收入及已確認平均銷售價格下降。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率錄得31.1%(二零一七年：36.0%)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的按權益合併毛利約人民幣3,431.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣3,215.7百萬元增加6.7%。按權益合併毛利增加主要由於二零一八年上半年的按權益合併收入增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益合併毛利率33.8%(二零一七年：34.4%)。

### 其他收入及收益淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,673.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣192.6百萬元大幅增加769.1%，主要包括出售一家附屬公司的收益約人民幣1,167.4百萬元、利息收入約人民幣275.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣68.4百萬元。

### 銷售及營銷開支

截至二零一八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208.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣226.5百萬元減少8.1%，主要由於銷售佣金減少所致。本期銷售佣金減少，和本期物業銷售收入減少一致。

### 行政開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣546.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣452.2百萬元增加20.8%，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

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣1.4百萬元(二零一七年：約人民幣70.8百萬元)。

### 投資物業公允值收益淨額

截至二零一八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1,186.0百萬元(二零一七年：約人民幣64.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一八年上半年，來自上海環球都會廣場、星輝廣場II及合景中心II等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,101.0百萬元。

### 融資成本

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣641.8百萬元(二零一七年：約人民幣141.7百萬元)，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

截至二零一八年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣761.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣1,070.7百萬元減少28.9%，主要由於二零一八年上半年物業銷售的已交付總建築面積減少，導致土地增值稅撥備減少。

### 期內利潤

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣2,164.2百萬元(二零一七年：約人民幣1,554.5百萬元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，按權益合併淨利潤率為21.3%(二零一七年：16.6%)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣41,571.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣40,467.3百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加2.7%。

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。於二零一八年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,655.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,268.4百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於二零一八年六月三十日，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21,835.9百萬元、人民幣13,866.5百萬元及人民幣29,192.4百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,096.4百萬元將於一年內償還，約人民幣13,782.0百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣5,957.5百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,907.1百萬元將於一年內償還，約人民幣7,460.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣2,498.7百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣3,082.5百萬元將於一年內償還，約人民幣26,109.9百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一八年六月三十日，本集團約人民幣20,705.9百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣26,523.8百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，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。

除於二零一八年六月三十日總額約4,030.5百萬港元及256.8百萬美元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一八年六月三十日，除總額為人民幣466.0百萬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。於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，負債比率為77.3%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

### 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。

於二零一八年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率下降，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

- (i) 於二零一八年六月三十日，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5,862.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,036.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一八年六月三十日的財務資料及二零一七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) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

## 市場回顧

經過二零一七年的嚴格調控後，二零一八年上半年，部分熱點城市出台限價、限售、搖號等差異化調控政策，抑制短期

廣州雲溪四季位於廣州市增城區朱村板塊內，附近在建廣州首條快慢地鐵線二十一號線朱村站，預計今年年底開通，七站即達廣州市中心。受益於附近廣州教育城的興建，未來板塊的交通、教育、商業配套將相當完善。項目於去年十月首次開盤，推出75-129平方米精裝修住宅，市場反應積極，數次加推，以高品質的設計、較高的得房率和未來高增值的預期，贏得了廣大買家的青睞。

報告期內，本集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，深入佈局環一線城市圈。本集團一方面通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面積極參與收併購以較優惠的價格及付款條件獲取土地。於期內本集團成功收購了位於惠州、北京、柳州等極具發展潛力的項目。

報告期內，本集團購入15幅優質地塊，新增總建築面積292萬平方米，平均成本為每平方米人民幣5,500元。

截至二零一八年六月三十日止，本集團旗下共擁有110個項目，分佈於中國內地及香港共31個城市，共計權益建築面積約1,526萬平方米的土地儲備。

項目跟投制度的全面推廣下，目前已在約19個全新項目中廣泛開展，極大地調動了員工的能動性和投入度，加快了項目周轉速度。此外，「合享家」全民營銷制度的實施，亦提高了廣大員工從銷售端推廣產品的積極性。

## 酒店、購物中心及長租公寓

### (1) 酒店

截至二零一八年六月三十日止，本集團旗下已開業七間酒店。既有國際品牌管理運營，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店(合作項目)，廣州東圃福朋喜來登酒店，亦有本集團自營品牌木蓮莊已開業運營，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、杭州未來科技城及成都高新區。

本集團自營品牌木蓮莊坐落於市中心或商務區，風格現代簡約，為商務人士提供極佳的住宿體驗，未來將在成都、廣州、蘇州、上海、北京等地陸續開業更多木蓮莊酒店。同時，本集團亦將與萬豪、凱悅、希爾頓等國際酒店集團探討合作，不斷推動本集團酒店形像國際化、管理專業化、服務標準化，打造品牌形象。

### (2) 購物中心

本集團旗下商場品牌悠方在報告期內分別於蘇州、成都盛大開業。

蘇州悠方處於蘇州領峰項目綜合體內，與四星級酒店萬怡、成熟住宅及公寓區相通相連，並向外輻射至高新區及木瀆新區，與地鐵1號線金楓路站無縫對接。項目以親切自然、溫馨悠閒的設計理念，通過引進多個首進內地以及首進蘇州的品類，如盒馬鮮生、Grand寰亞洲立影城、Meland+星際傳奇等，致力於為消費者提供精緻的人文體驗，以蘇州城西新地標的姿態填補區域品質商業的空白。蘇州悠方招商率達95%，開業率達90%，開業首日以14萬客流量迎來開門紅。

成都悠方坐落於金融城CBD核心地段，位於地鐵1號線金融城站與地鐵5號線交子大道站的交匯處。項目以獨樹一幟的文化創意室內街區，超大面積兒童遊樂旗艦店，浪漫屋頂花園，多個佈滿陽光美食的下沉式廣場，全力打造高品質、彰顯品味的一站式歡樂家庭生活聚場。與國際時尚W酒店相鄰，打造城南首條酒吧街，以時尚、親和、歡樂元素的雅致生活匯集地為定位，為消費者帶來輕奢、新潮的購物體驗。成都悠方招商率達95%，開業率達90%，開業首日以17萬客流量的不俗成績驚艷了成都商業圈。

早前已開業的廣州天匯廣場及上海悠方，分別上榜廣州、上海「最受歡迎購物中心」榜單前十，報告期內出租率均約90%。

隨著廣州天匯廣場、上海悠方、蘇州悠方、成都悠方的陸續開業，合景泰富集團的商業元年迎來了開門紅。展望下半年，北京摩方、廣州譽山國際悠方、廣州南沙悠方、佛山瀧景悠方將陸續亮相，合景泰富全國商業佈局全面形成。

### (3) 長租公寓

報告期內，本集團鋪排長租公寓佈局，以上海、杭州、南京、深圳、廣州、佛山等一二線城市為試點，採用輕、重資產相結合的方式，選取優質的地理位置，網羅優秀管理團隊，大力發展長租公寓業務，預計今年將有超過20個項目開業，二零一八年合景泰富集團將迎來長租公寓的發展元年。

本集團針對不同的細分市場，推出譽舍、昕舍、陸舍三大長租公寓品牌，分別服務於高端商務人士、白領階層及職場新人，還提供專門的定制服務。希望通過建立優質的長租公寓品牌，樹立行業標桿，更好地滿足不同群體的住房需求。

## 展望

二零一八年下半年，中央政府仍將明確堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，房地產調控主基調不變。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。

根據購房需求外溢至環一線周邊二三線城市的現狀，二零一八年下半年，本集團將抓住機遇，加快全新項目的建設速度，及時向市場推出適銷產品，包括杭州天譽、台州臨海天峻璽悅、南通紫御四季、惠州合景東峻悅山郡和江門疊翠峰等約20個全新項目。本集團有信心順利完成全年人民幣650億元的銷售目標。

充足的可售資源、粵港澳及長三角的戰略佈局、優質的土地儲備、高品質適銷的產品、陸續投入運營的投資物業，將助力合景泰富集團未來實現高速發展。多元化的戰略佈局，將推動本集團各版塊與地產板塊協同發展，開啟全新格局。

## 本集團物業發展情況概覽

於二零一八年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	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	1,506	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓 商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	51	33.3
4	星輝廣場II	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒 店	414	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 (%)
6	花語水岸	廣州	住宅 商業	6	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	187	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓 商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及 匯金東翼)	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業	101	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅 別墅 寫字樓 商業 酒店	109	50
12	雲溪四季	廣州	住宅 別墅 商業	267	50
13	南沙水戀	廣州	住宅 商業	63	40
14	廣州天河項目	廣州	住宅	16	40
15	廣州南崗項目	廣州	服務式公寓 商業	182	70
16	IFP	廣州	寫字樓 商業	61	100
17	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
18	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
19	W酒店 W酒店式公寓	廣州	酒店 酒店式公寓	80	100
20	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
21	峰匯國際	蘇州	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	52	100
22	蘇州領峰	蘇州	住宅 服務式公寓 商業 酒店	103	90
23	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅 商業	5	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 (%)
24	領匯廣場	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業	41	100
25	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	39	100
26	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅 商業	5	100
27	雲溪四季庭(前稱蘇州吳江項目)	蘇州	住宅	79	100
28	拾鯉	蘇州	住宅 商業	46	20
29	蘇州平望項目	蘇州	住宅	29	50
30	未名園映月台(前稱蘇州吳中項目)	蘇州	住宅 別墅	58	100
31	萬景峰	成都	住宅 服務式公寓 商業	55	100
32	成都譽峰	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	329	100
33	成都天譽	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	242	50
34	雲上	成都	住宅 別墅 商業 酒店	611	55
35	香悅四季	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	17	100
36	世茂維拉	北京	住宅 別墅 商業	10	50
37	北京領峰	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	28	50
38	摩方	北京	商業	16	100
39	映月台	北京	住宅 商業	19	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 (%)
40	合景中心I	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	128	100
41	合景中心II	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	125	100
42	灩澗新宸	北京	別墅	27	33
43	天匯廣場	北京	住宅 別墅 寫字樓 商業 酒店	202	100
44	汀瀾海岸	海南	住宅 別墅 酒店	170	100
45	月亮灣	海南	住宅 別墅 商業 酒店	363	100
46	海南臨高項目	海南	住宅	168	100
47	上海環球都會廣場	上海	寫字樓 商業	45	100
48	天匯廣場	上海	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	30	50
49	上海領峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	38	100
50	上海峰匯	上海	服務式公寓 商業 酒店	52	100
51	嘉譽灣	上海	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	56	50
52	萬景峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	127	100
53	天悅	上海	住宅	121	100
54	津南新城	天津	住宅 別墅 服務式公寓 商業	501	25
55	天津譽峰	天津	住宅 別墅 商業	262	100
56	雲景台	天津	住宅	115	49

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 (%)
57	天匯廣場	南寧	住宅 別墅 服務式公寓 寫字樓 商業	380	87
58	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓 商業	51	87
59	合景天峻廣場	南寧	住宅 別墅 商業	348	87
60	南寧香悅四季	南寧	住宅 別墅 商業	316	100
61	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業 酒店	18	100
62	杭州映月台	杭州	住宅 別墅	51	51
63	杭州天譽	杭州	住宅 別墅	56	100
64	杭州天鑾	杭州	住宅 別墅	50	100
65	璞麗東方	杭州	住宅 商業	50	50
66	杭州臨平項目	杭州			

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 (%)
76	悅湖四季	武漢	住宅 別墅 商業	138	60
77	梧桐四季I(前稱武漢梧桐湖項目I)	武漢	住宅 別墅 商業	92	100
78	梧桐四季II(前稱武漢梧桐湖項目II)	武漢	住宅 別墅 商業	142	100
79	保利合景·瓏灣	徐州	住宅 商業	153	50
80	香悅四季	徐州	住宅 服務式公寓 商業	48	50
81	新樂府一期	徐州	住宅	24	33
82	新樂府二期	徐州	住宅 商業	34	33
83	海鹽天峻(前稱嘉興海鹽項目)	嘉興	住宅 商業	105	100
84	嘉善光耀城(前稱嘉興嘉善項目)	嘉興	住宅	29	25
85	臨海天峻(前稱臨海天峻一期)	台州	住宅	93	100
86	臨海天峻璽悅(前稱臨海天峻二期)	台州	住宅 商業	101	100
87	柏景灣	濟南	住宅	151	49
88	董浜香悅四季(前稱常熟董浜項目)	常熟	住宅	36	40
89	常熟琴湖項目(前稱常熟虞山項目)	常熟	住宅	17	25
90	留香園	麗水	住宅 商業	76	49
91	重慶天鑾	重慶	住宅 商業	47	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 (%)
92	重慶譽峰	重慶	住宅 寫字樓 商業 酒店	391	100
93	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
94	無錫吳樾東方(前稱無錫新吳項目)	無錫	住宅 商業	23	20
95	惠山天宸原著(前稱無錫惠山項目)	無錫	住宅 別墅 商業	92	49
96	肇慶萬景峰(前稱肇慶大旺項目)	肇慶	住宅 商業	193	100
97	端州閱江府(前稱肇慶端州項目)	肇慶	住宅 商業	62	33
98	映月台(前稱中山西區項目)	中山	住宅 商業	142	100
99	紫御四季(前稱南通通州項目)	南通	住宅 別墅 商業	94	46
100	悅湖四季(前稱南通啟東項目)	南通	住宅	113	70
101	映月台	柳州	住宅 別墅 商業	167	100
102	雲溪四季	柳州	住宅 商業 酒店	1,126	100
103	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓 寫字樓 商業	119	100
104	合景東峻悅山郡	惠州	住宅 商業	225	60
105	疊翠峰	江門	住宅	38	100
106	天璽	溫州	住宅 商業	113	100
107	香港鴨脷洲項目	香港	住宅 別墅	35	50
108	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團僱用總數約7,500名僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣523.5百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

本公司分別於二零一八年一月十九日及二零一八年二月九日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納日期起至二零一八年六月三十日止期間，本公司於二零一八年一月十九日根據股份獎勵計劃向本集團若干僱員及董事授出合共4,393,500股獎勵股份，其中112,500股獎勵股份已失效。除上文披露者外，於批准刊發本業績公告日期，概無獎勵股份被註銷或失效。

自採納日期起至二零一八年六月三十日止期間，本公司於二零一六年二月九日及二零一八年二月十三日向本集團若干僱員授出合共3,438,000份購股權，其中1,719,000份購股權已被本公司註銷，75,000份購股權已失效。除上文披露者外，於批准刊發本業績公告日期，概無購股權已行使、註銷或失效。於二零一八年六月三十日，合共有1,644,000份尚未行使購股權。

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

## 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

於二零一八年六月三十日，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)
孔健岷先生(附註3、4及5)	好倉		受控法團權益	1,962,655,652	62.20%
孔健濤先生(附註3、4、6及7)	好倉		受控法團權益	1,689,549,587	53.55%
孔健楠先生(附註3及4)	好倉		受控法團權益	1,687,500,000	53.48%
李建明先生(附註8)	好倉		實益擁有人	213,000	0.01%
徐錦添先生(附註9)	好倉		實益擁有人	298,500	0.01%
譚振輝先生	好倉		實益擁有人	30,000	0.001%
李嘉士先生	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. 於二零一八年六月三十日，已發行股份數目為3,155,155,055股。
3. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生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，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視作透過彼等在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各人亦為晉得的董事。
4. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生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，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視作透過彼等在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各人亦為正富的董事。
5. 孔健岷先生合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷先生被視作透過彼在英明的權益擁有275,155,652股股份的權益。孔健岷先生為英明的唯一董事。

6. 孔健濤先生合法及實益擁有卓濤投資有限公司(「卓濤」)100%的權益。因此，孔健濤先生被視作透過彼在卓濤的權益擁有1,109,587股股份的權益。孔健濤先生為卓濤的唯一董事。
7. 孔健濤先生合法及實益擁有富迅投資有限公司(「富迅」)100%的權益。因此，孔健濤先生被視作透過彼在富迅的權益擁有940,000股股份的權益。孔健濤先生為富迅的唯一董事。
8. 本公司根據股份獎勵計劃向李建明先生授出213,000股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於二零一九年一月十九日歸屬；(ii)三分之一於二零二零年一月十九日歸屬；及(iii)其餘三分之一於二零二一年一月十九日，或董事會批准的較早日期歸屬。
9. 本公司根據股份獎勵計劃向徐錦添先生授出298,500股獎勵股份。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於二零一九年一月十九日歸屬；(ii)三分之一於二零二零年一月十九日歸屬；及(iii)其餘三分之一於二零二一年一月十九日，或董事會批准的較早日期歸屬。

### 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
孔健岷先生	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤先生	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠先生	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日，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	1,612,500,000	51.11%
英明(附註4)	實益擁有人	275,155,652	8.72%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一八年六月三十日，本公司的已發行股本總額為3,155,155,055股股份。
3. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。
4. 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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。

### 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

於二零一八年六月三十日，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功效、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

本公司現有購股權計劃於二零零七年六月十一日採納，已於二零一七年七月二日期滿。

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

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

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

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

購股權計劃自二零一八年二月九日起生效，為期十年。

有關購股權計劃的主要條款及條件的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十四日的通函附錄三。

於二零一八年六月三十日，購股權計劃的詳情及變動如下：

授出日期 (附註1)	歸屬日期	歸屬 百分比	屆滿日期	每股 行使價 (港元)	授出日期前 收市價 (港元)	已授出 購股權數目	於二零一八年 一月一日的尚 未行使購股權	於二零一八年		於二零一八年		截至二零一八年	
								六月三十日 的累計已行使 數目	六月三十日 的累計已註銷 數目	六月三十日 的累計已失效 數目	六月三十日 的尚未行使購 股權	二零一八年 六月三十日止 六個月的 已行使數目	二零一八年 六月三十日 止六個月於行 使日期前的加 權平均收市價 (港元)
二零一八年二月九日	二零一九年二月九日	三分之一	二零二二年二月八日	12.024	10.86	1,719,000	-	-	1,719,000	-	-	-	-
	二零二零年二月九日	三分之一											
	二零二一年二月九日	三分之一											
二零一八年二月十三日	二零一九年二月十三日	三分之一	二零二二年二月十二日	11.120	10.70	1,719,000	-	-	-	75,000	1,644,000	-	-
	二零二零年二月十三日	三分之一											
	二零二一年二月十三日	三分之一											
總計						3,438,000	-	-	1,719,000	75,000	1,644,000	-	-
						(附註2)							

附註：

- 有關授出的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日及二零一八年二月十三日的公告。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、高級行政人員或主要股東，或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)。

### 購股權估值

本公司採用二項期權定價模型(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定截至二零一八年六月三十日止期間授出購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。截至二零一八年六月三十日止期間授出購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣719,000元(二零一七年六月三十日：無)。

### 股份獎勵計劃

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

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

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

於二零一八年一月十九日，董事會決議按照計劃規則向28名合資格參與者(其中2名合資格參與者為執行董事，8名合資格參與者為本公司若干附屬公司之董事)合共授出4,393,500股獎勵股份(「獎勵股份」)。獎勵股份將按照以下日期分三批予以歸屬：(i)三分之一於授出日期滿一週年(即二零一九年一月十九日)歸屬；(ii)三分之一於授出日期滿第二週年(即二零二零年一月十九日)歸屬；及(iii)其餘三分之一於授出日期滿第三週年(即二零二一年一月十九日)或董事會批准的較早日期歸屬。獎勵股份的歸屬受股份獎勵計劃所載條件及達成董事會特定的有關條件所限。授出詳情請參閱本公司日期為二零一八年一月十九日的公告。

授予合資格參與者的獎勵股份概要載述如下：

承授人姓名 名稱	獎勵股份數目	
	於二零一八年 一月十九日授出	總數
李建明先生(執行董事)	213,000	213,000
徐錦添先生(執行董事)	298,500	298,500
本公司若干附屬公司董事	1,543,500	1,543,500
與本公司或本公司關連人士並無關連之合資格參與者	2,338,500 <sup>(附註)</sup>	2,338,500 <sup>(附註)</sup>
<b>總計</b>	<b>4,393,500</b>	<b>4,393,500</b>

附註：自授出日期起至二零一八年六月三十日，合共有112,500股獎勵股份失效。

除上文所述者外，回顧期內概無根據股份獎勵計劃授出其他股份獎勵。

## 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二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣25分(「中期股息」)。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付,並預期於二零一九年一月十六日或前後派付予於二零一八年九月二十一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

本公司將於二零一八年九月十七日至二零一八年九月二十一日(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,最遲須於二零一八年九月十四日下午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。

## 根據上市規則第13.18條作出之披露

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

根據融資協議I之條款,本公司已承諾(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二零一七年一月二十七日的公告。

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

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



### ● 南寧 - 4個項目

應佔權益總建築面積約1,095,000平方米

- 天匯廣場
- 合景國際金融廣場
- 合景天橋廣場
- 南寧晉悅四季

### ● 天津 - 3個項目

應佔權益總建築面積約880,000平方米

- 津南新城
- 天津銀禧
- 雲景台

### ● 海南 - 3個項目

應佔權益總建築面積約701,000平方米

- 汀蘭海岸
- 月亮灣
- 海南臨高項目

### ● 北京 - 9個項目

應佔權益總建築面積約572,000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
- 瀟灑新宸
- 天匯廣場

### ● 重慶 - 2個項目

應佔權益總建築面積約438,000平方米

- 重慶天堡
- 重慶磐峰

### ● 武漢 - 3個項目

應佔權益總建築面積約372,000平方米

- 悅湖四季
- 梧桐四季(前稱武漢梧桐湖項目)
- 梧桐四季II(前稱武漢梧桐湖項目II)

### ● 濟南 - 1個項目

應佔權益總建築面積約203,000平方米

- 柏景灣

# 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	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,463,738	7,856,615
銷售成本		(2,385,854)	(5,029,334)
毛利		1,077,884	2,827,281
其他收入及收益淨額	4	1,673,900	192,615
銷售及營銷開支		(208,110)	(226,492)
行政開支		(546,104)	(452,231)
其他營運開支淨額		(1,381)	(70,847)
投資物業公允值收益淨額		1,185,987	64,705
融資成本	5	(641,782)	(141,707)
分佔聯營公司利潤及虧損		(2,443)	—
分佔合營企業利潤及虧損		387,933	431,879
稅前利潤	6	2,925,884	2,625,203
所得稅開支	7	(761,666)	(1,070,737)
期內利潤		2,164,218	1,554,466
應佔：			
本公司擁有人		2,171,439	1,556,737
非控股權益		(7,221)	(2,271)
		2,164,218	1,554,466
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣68.8分	人民幣51.0分
- 攤薄	9	人民幣68.8分	人民幣51.0分

第37至68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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	2,164,218	1,554,466
其他全面(虧損) 收入		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(175,954)	513,803
分佔換算合營企業的匯兌差額	(36,130)	114,927
於期後期間可能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入淨額	(212,084)	628,730
於期後期間不能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(34,271)	73,660
於期後期間不能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入淨額	(34,271)	73,660
期內經扣除稅項後的其他全面(虧損) 收入	(246,355)	702,390
期內全面收入總額	1,917,863	2,256,856
應佔：		
本公司擁有人	1,925,084	2,259,127
非控股權益	(7,221)	(2,271)
	1,917,863	2,256,856

第37至68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	
		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	4,375,836	4,173,873
投資物業		14,538,000	13,718,600
土地使用權		1,063,768	1,071,688
於聯營公司的權益		1,322,089	740,629
於合營企業的權益		33,451,711	32,091,230
遞延稅項資產		1,526,956	1,410,904
<b>非流動資產總額</b>		<b>56,278,360</b>	<b>53,206,924</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		44,174,926	30,908,445
持作銷售用途的竣工物業		6,750,545	6,540,415
應收貿易賬款	11	748,799	535,665
預付款、按金及其他應收款		6,349,490	2,963,398
應收一家合營企業款項	20(ii)	30,058	30,065
可收回稅款		464,664	292,805
受限制現金		3,655,386	1,268,364
現金及現金等值物		37,915,611	39,198,957
<b>流動資產總額</b>		<b>100,089,479</b>	<b>81,738,114</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	12	2,839,498	2,644,265
其他應付款及應計款項		10,029,752	8,455,136
合約負債		6,170,842	—
應付一家聯營公司款項	20(ii)	136,199	—
應付合營企業款項	20(ii)	33,933,436	27,929,009
附息銀行及其他借貸	13	9,086,040	3,740,551
應付稅項		6,717,349	6,638,355
<b>流動負債總額</b>		<b>68,913,116</b>	<b>49,407,316</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>31,176,363</b>	<b>32,330,798</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>87,454,723</b>	<b>85,537,722</b>

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		87,454,723	85,537,722
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	13	55,808,731	55,904,620
遞延稅項負債		1,488,347	1,385,367
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		57,299,120	57,292,029
資產淨值		30,155,603	28,245,693
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	302,355	302,355
儲備		28,264,659	27,304,929
非控股權益		28,567,014	27,607,284
		1,588,589	638,409
權益總額		30,155,603	28,245,693

第37至68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	資產	以股權為	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)	變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	基礎員工 補償儲備 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 一間附屬公司非控股股東	—	(1,557,439)	—	—	—	—	—	—	(1,557,439)	—	(1,557,439)
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
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	302,355	5,295,047*	1,410,265*	(271,606)*	29,175*	—*	(57,546)*	20,899,594*	27,607,284	638,409	28,245,693
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	2,171,439	2,171,439	(7,221)	2,164,218
期內其他全面虧損：											
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(210,225)	—	—	—	—	(210,225)	—	(210,225)
分佔換算合營企業的匯兌 差額	—	—	—	(36,130)	—	—	—	—	(36,130)	—	(36,130)
期內全面收入（虧損） 總額	—	—	—	(246,355)	—	—	—	2,171,439	1,925,084	(7,221)	1,917,863
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	12,744	—	—	12,744	—	12,744
已宣派二零一七年末期股息	—	(978,098)	—	—	—	—	—	—	(978,098)	—	(978,098)
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,296,723	1,296,723
終止確認一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(537,387)	(537,387)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		2,925,884	2,625,203
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	641,782	141,707
分佔合營企業損益		(387,933)	(431,879)
分佔聯營公司損益		2,443	—
股權為基礎的補償費用		12,744	—
利息收入	4	(275,874)	(135,884)
出售物業、廠房及設備收益	6	(146)	(424)
出售一間附屬公司之收益	17	(1,167,368)	—
折舊	6	68,540	70,917
攤銷土地使用權	6	4,298	2,739
投資物業公允值變動淨額		(1,185,987)	(64,705)
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		638,383	2,278,190
營運資金變動		(7,397,723)	(6,439,599)
經營所用現金		(6,759,340)	(4,161,409)
已付利息淨額		(1,257,902)	(1,033,187)
已付所得稅		(743,756)	(612,994)
經營活動所用現金流淨額		(8,760,998)	(5,807,590)

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流淨額		(8,760,998)	(5,807,590)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(258,168)	(279,609)
出售物業、廠房及設備所得款項		332	429
向合營企業投資及墊款		(208,764)	(3,017,497)
向一家聯營公司投資		(3,300)	—
聯營公司還款		169,097	—
收購一間附屬公司		—	10,000
收購合營企業		(160,043)	(556,000)
收購一間聯營公司		(749,700)	—
終止確認附屬公司	16	(26,058)	(333,228)
出售一間附屬公司	17	1,872,881	—
合營企業分派股息		—	66,500
投資活動產生 (所用)現金流淨額		636,277	(4,109,405)
融資活動現金流			
發行優先票據所得款項		—	5,044,785
贖回優先票據		—	(1,705,679)
附屬公司非控股股東出資		1,296,723	575,000
銀行貸款所得款項淨額		5,537,939	9,825,192
融資活動產生的現金流淨額		6,834,662	13,739,298
現金及現金等值物(減少) 增加淨額		(1,290,059)	3,822,303
期初的現金及現金等值物		39,198,957	25,770,912
匯率變動影響淨額		6,713	(14,169)
期末的現金及現金等值物		37,915,611	29,579,046
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		21,199,451	15,783,511
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		16,716,160	13,795,535
現金及現金等值物		37,915,611	29,579,046

第37至68頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

## 簡明合併中期財務資料附註

### 1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」), 舊稱合景泰富地產控股有限公司, 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」)批准於二零一八年八月二十七日刊發。

### 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)編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

### 3. 本集團會計政策之變更

編製中期財務資料所採納的會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者相同，惟本集團就本期間中期財務資料於二零一八年首次採納的以下新訂及經修訂由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號 金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的影響外，採納上文經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的變動的性質及影響說明如下：

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶合約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將客戶合約收入入

### 3. 本集團會計政策之變更(續)

#### 收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

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

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

#### (i) 物業銷售收入的會計處理

於本期及過往年度，當物業的重大風險及收益權轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。根據香港財務報告準則第15號，如物業基於合約原因對本集團無其他用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，則本集團根據在一段時間內所滿足的履約責任，按投入法計量的履約進度確認收入。計入損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。採納香港財務報告準則第15號對確認收入的時間並無重大影響。



### 3. 本集團會計政策之變更(續)

#### 收入確認(續)

##### (ii) 物業銷售的重大融資部分的會計處理

以前年度，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於合併財務狀況表呈列為「其他應付款及應計款項」項下的預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無應計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用實際權宜方法且並不確認時間期限為一年或以下的重大融資組成部分之利息的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將其他應付款及應計款項重新分類至合約負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留利潤造成重大影響。過往分類為其他應付款及應計款項之預收款項約人民幣1,619,527,000元已於二零一八年一月一日重新分類至合約負債。

##### (iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入當期的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留利潤造成重大影響。

##### (iv) 呈列及披露規定

按簡明中期財務報表規定，本集團將自客戶合約確認之收入分拆為多個類別以說明收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素如何受經濟因素影響。收入分拆的披露載於簡明中期財務報表附註4內。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

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

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入：			
物業銷售		2,853,411	7,333,972
總租金收入		134,747	128,709
酒店營運收入		222,704	198,295
物業管理費收入		252,876	195,639
		<b>3,463,738</b>	<b>7,856,615</b>
其他收入及收益淨額：			
利息收入		275,874	135,884
管理費收入		68,353	27,826
匯兌淨差額		114,082	—
出售一家附屬公司的收益	17	1,167,368	—
其他		48,223	28,905
		<b>1,673,900</b>	<b>192,615</b>

就管理層而言，本集團可分為下列四個可報告經營分部：

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

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

期內，本集團所進行的物業開發項目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。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

下表載列本集團截至二零一八年六月三十日止六個月從客戶合約所得收入之拆分明細：

	物業開發 (附註) 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)
<b>收入確認類型：</b>				
對合約顧客的物業銷售	2,853,411	—	—	2,853,411
對合約顧客提供服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	2,853,411	222,704	252,876	3,328,991
<b>收入確認時間安排：</b>				
在某一時點確認的物業	2,853,411	—	—	2,853,411
在某一時段確認的服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	2,853,411	222,704	252,876	3,328,991

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月的分部業績如下：

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

#### 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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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

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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,103,210	1,424,293

## 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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,093,758	4,803,725
減：確認政府資助	(19)	(18)
	2,093,739	4,803,707
折舊	68,540	70,917
攤銷土地使用權	15,924	14,074
減：於在建資產中資本化之金額	(11,626)	(11,335)
	4,298	2,739
提前贖回優先票據的額外費用*	—	70,516
出售物業、廠房及設備收益	(146)	(424)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	468,377	306,083
股權為基礎的補償費用	12,044	—
退休金計劃供款	43,076	32,251
	523,497	338,334
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(122,306)	(44,320)
	401,191	294,014

\* 這個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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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」)	492,493	695,336
土地增值稅(「土地增值稅」)	158,202	687,957
遞延	650,695	1,383,293
	110,971	(312,556)
期內總稅項開支	761,666	1,070,737

截至二零一八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133,545,000元(二零一七年：約人民幣147,832,000元)及約人民幣354,599,000元(二零一七年：約人民幣39,431,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一八年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣814,000元(二零一七年：無)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團在截至二零一八年及二零一七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二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息每股普通股人民幣25分(二零一七年：人民幣10分)	788,789	305,380

於報告期末後，董事會宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息人民幣788,789,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣305,380,000元)，即基於於二零一八年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣25分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣10分)。期內之中期股息將從本公司的股份溢價中列支。

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一八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3,155,155,055股(二零一七年: 3,053,801,748股)計算。

截至二零一八年六月三十日止六個月,每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,155,155,055股(亦是用於計算每股基本盈利者),另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數1,951,462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金額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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	2,171,439	1,556,737

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
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	3,155,155,055	3,053,801,748
攤薄影響 - 購股權	16,815	—
攤薄影響 - 獎勵股份	1,934,647	—
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,157,106,517	3,053,801,748



## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團添置總成本約人民幣270,065,000元(二零一七年：約人民幣290,523,000元)的物業、廠房及設備。

## 11. 應收貿易賬款

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

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	649,884	246,623
四至六個月	37,401	24,431
七至十二個月	34,927	247,070
一年以上	26,587	17,541
	<b>748,799</b>	<b>535,665</b>

## 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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>2,839,498</b>	<b>2,644,265</b>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

### 13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	369,683	590,000
– 以港元計值的有抵押貸款	874,295	83,591
長期銀行貸款的即期部分 (c)		
– 有抵押	668,949	341,898
– 以港元計值的有抵押貸款	62,508	131,308
– 以美元計值的有抵押貸款	51,947	110,903
– 無抵押	69,000	—
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	3,907,079	—
境內公司債券 – 無抵押 (b)	3,082,579	2,482,851
	<b>9,086,040</b>	<b>3,740,551</b>
<b>非流動</b>		
銀行貸款 (c)		
– 有抵押	14,591,222	12,964,538
– 以港元計值的有抵押貸款	2,461,338	1,342,890
– 以美元計值的有抵押貸款	1,625,985	1,166,094
– 無抵押	1,061,000	—
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	9,959,361	13,734,951
境內公司債券 – 無抵押 (b)	26,109,825	26,696,147
	<b>55,808,731</b>	<b>55,904,620</b>
	<b>64,894,771</b>	<b>59,645,171</b>

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一八年六月三十日賬面總值約人民幣26,523,815,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣19,251,493,000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及定期存款作抵押。
- (ii) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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，於二零一八年六月三十日及二零一七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466,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於二零一八年六月三十日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一八年六月三十日及二零一七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。

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

於二零一七年二月二十六日，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二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於二零一七年九月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月九日、二零一七年三月十日及二零一七年三月十六日的相關公告。

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

### 13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

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

於二零一七年十一月十八日,本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額100,000,000美元的優先票據,贖回價為本金總額的104.1250%,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十月十九日及二零一七年十一月二十日的相關公告。

於二零一七年十二月十日,本公司悉數贖回尚未償還的二零一九年到期年息8.25%本金總額300,000,000美元的優先票據,贖回價為本金總額的104.1250%,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十一月十日及二零一七年十二月十一日的相關公告。

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

於二零一七年十二月七日,本公司額外發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於二零一七年三月十五日發行二零二二年到期年息6%本金總額400,000,000美元的優先票據及於二零一七年三月二十九日發行二零二二年到期年息6%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二二年九月十五日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息,於二零一八年三月十五日開始每年的三月十五日及九月十五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一七年三月二十七日、二零一七年三月二十九日、二零一七年十二月一日及二零一七年十二月七日的相關公告。

- (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(「廣州合景」)於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。

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

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

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

### 13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

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

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

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

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

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

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

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

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

- (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。



## 14. 股本

	於			
	二零一八年 六月三十日		二零一七年 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	3,155,155,055	302,355	3,155,155,055	302,355

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)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,155,155,055	302,355	5,295,047	5,597,402
期內已宣派的末期股息	—	—	(978,098)	(978,098)
於二零一八年六月三十日	3,155,155,055	302,355	4,316,949	4,619,304

	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)
於二零一七年一月一日	3,053,801,748	293,590	6,396,885	6,690,475
期內已宣派的末期股息	—	—	(1,557,439)	(1,557,439)
於二零一七年六月三十日	3,053,801,748	293,590	4,839,446	5,133,036

## 15. 收購一間附屬公司

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」)<sup>#</sup>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 公允值 人民幣千元
在建物業	47,941
現金及現金等值物	40,000
其他應付款及應計款項	(37,941)
按公允值計量的可識別資產淨值總額	50,000
非控股權益	(20,000)
以現金支付	30,000

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	(30,000)
已收購現金及現金等值物	40,000
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物淨流入	10,000

自收購起，湖北金凱達並無貢獻收入，截至二零一七年六月三十日止六個月導致本集團的未經審核簡明合併中期財務資料產生約人民幣759,000元之虧損。

倘合併於期初進行，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收入及利潤將分別約為人民幣7,856,615,000元及人民幣1,554,466,000元。

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

於終止確認日期已終止確認的淨資產及財務影響詳情概述如下：

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

終止確認南通南景的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

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

<sup>#</sup> 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)

- (ii) 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」)<sup>#</sup>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」)<sup>#</sup>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：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
物業、廠房及設備	155
遞延稅項資產	10,150
在建物業	4,040,592
預付款、按金及其他應收款	2,090,013
現金及現金等值物	5,457
可收回稅項	3,471
應付貿易賬款及應付票據	(13)
其他應付款及應計款項	(3,407,486)
付息銀行及其他借貸	(2,600,000)
已終止確認資產淨值	142,339

終止確認佛山泓升的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
對佛山泓升再次投資的現金代價	(359,000)
已終止確認的現金及現金等值物	(5,457)
終止確認佛山泓升的現金及現金等值物淨現金流出	(364,457)

<sup>#</sup> 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)

- (iii) 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」)<sup>#</sup>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」<sup>#</sup>)於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)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：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
物業、廠房及設備	187
遞延稅項資產	6,796
在建物業	6,447,982
預付款、按金及其他應收款	53,577
現金及現金等值物	15,078
可收回稅項	3,844
應付貿易賬款及應付票據	(1)
其他應付款及應計款項	(3,374,540)
附息銀行及其他借貸	(3,100,000)
已終止確認資產淨值	52,923

終止確認天津弘盛的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(15,078)
終止確認天津弘盛的現金及現金等值物淨現金流出	(15,078)

<sup>#</sup> 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)

- (iv) 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」)<sup>#</sup>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」<sup>#</sup>)於訂立協議前屬本公司全資附屬公司)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：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
物業、廠房及設備	8
遞延稅項資產	9,381
在建物業	5,500,477
預付款、按金及其他應收款	86,896
現金及現金等值物	2,109
可收回稅項	339
應付貿易賬款及應付票據	(4)
其他應付款及應計款項	(2,207,845)
附息銀行及其他借貸	(3,300,000)
已終止確認資產淨值	91,361

終止確認上海弘環的現金及現金等值物之淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
已終止確認的現金及現金等值物	(2,109)
終止確認上海弘環的現金及現金等值物淨現金流出	(2,109)

<sup>#</sup> 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

#

## 16. 合併現金流量表附註(續)

### 終止確認附屬公司(續)

- (vi) 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」)<sup>#</sup>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

<sup>#</sup> 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

截至二零一八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3,046,321,000元，其中包括股權款人民幣1,878,566,000元和應收附屬公司債權款人民幣1,167,755,000元。

根據股份轉讓協議於出售日期的出售資產及財務影響詳情概述如下：

	人民幣千元
出售淨資產：	
應收貿易賬款	60
遞延稅項資產	3,629
現金及銀行結餘	5,685
在建物業	1,986,157
預付款、按金及其他應收款	85
應付貿易賬款	(443)
應付稅項	(107)
遞延稅項負債	(128,855)
其他應付款及應計款項	(1,155,013)
	711,198
出售一間附屬公司之收益	1,167,368
	1,878,566
總代價	
— 股權款	1,878,566
— 應收附屬公司債權款	1,167,755
	3,046,321
總代價	
— 已收到現金	1,920,000
— 於其他應收款中尚未支付之現金代價	1,126,321
	3,046,321

## 17. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	1,920,000
已出售現金及現金等值物	(5,685)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等值物淨現金流入	1,914,315

\* 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。

## 18. 或然負債

- (i) 於二零一八年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣5,862,265,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,036,062,000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，於二零一八年六月三十日及二零一七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) 於二零一八年六月三十日，本集團就合營企業之若干銀行貸款約人民幣12,263,921,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣12,604,118,000元)提供擔保。



## 19. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	321,055	222,500
本集團開發作銷售用途的物業	6,581,537	3,385,922
投資物業	201,974	251,044
	7,104,566	3,859,466

此外，本集團分佔合營企業及聯營公司的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	4,680,506	3,816,196

## 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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	16,898	18,233
退休福利	273	308
股權為基礎的補償費用	2,012	—
已付主要管理人員的薪酬總額	19,183	18,541

### (ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	13,035,267	12,914,004
計入於聯營公司的權益： 向聯營公司墊款	548,161	—
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	30,058	30,065
計入流動負債： 應付一家聯營公司款項	136,199	—
應付合營企業款項	33,933,436	27,929,009

除總額人民幣7,439,516,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,585,224,000元)的若干向合營企業墊款按年息2.5%至10.0%(二零一七年十二月三十一日：2.5%至10.0%)計息外，上述向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於二零一七年 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	64,894,771	63,541,597	59,645,171	59,167,596

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。於二零一八年六月三十日，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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一八年六月三十日止六個月及截至二零一七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：

於二零一八年六月三十日

	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	—	63,541,597	—	63,541,597

於二零一七年十二月三十一日

	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	—	59,167,596	—	59,167,596

## 22. 報告期後事項

於二零一八年七月三十一日，本公司發行年息7.875%本金總額為350,000,000美元(等值約人民幣2,385,775,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年八月九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7.875%計息，於二零一九年二月九日開始每年的二月九日及八月九日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日及二零一八年八月九日

瑣美跣瓜風