



中駿置業 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966.HK



中期報告 2017



目錄

頁次

1. 企業簡介	2
2. 企業資料	3
3. 財務摘要	5
4. 管理層討論與分析	6
5. 權益披露	24
6. 其他資料	27
7. 綜合損益及其他全面收益表	30
8. 綜合財務狀況表	32
9. 綜合權益變動表	34
10. 簡明綜合現金流量表	36
11. 簡明綜合財務報表附註	37



企業簡介

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月其股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團主要業務包括投資控股、物業開發、物業投資及物業管理服務等。本公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、珠三角經濟圈及海峽西岸經濟圈的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。

本集團的物業項目分佈在北京、上海、深圳、天津、南京、杭州、蘇州、青島、濟南、廈門及南昌等21個城市，產品涵蓋高層住宅、小高層住宅、別墅、商業及辦公樓等多種物業類型。本公司以「專築您的感動」為企業宗旨，以滿足客戶需求為企業使命，孜孜追求產品的卓越品質。本公司榮登「2017中國房地產開發企業50強」及「財富中國500強」榜單。

於二零一七年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約1,209萬平方米土地儲備，相信足夠滿足本集團未來三至四年的發展。未來，中駿置業將繼續深化「區域聚焦，全國發展」的戰略規劃，以更積極穩健的發展策略，持續鞏固區域領先地位，並力爭成為中華人民共和國(「中國」)較具競爭力的發展商。

上海 • 中駿廣場





企業資料

董事會

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生
鄭曉樂先生
黃攸權先生
黃倫先生(自二零一七年三月一日起生效)

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

戴亦一先生(主席)
黃朝陽先生
丁良輝先生

提名委員會

黃朝陽先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

企業管治委員會

黃攸權先生(主席)
丁良輝先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國上海市閔行區申長路1588弄26號
中駿廣場B23座

香港主要營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
平安銀行
上海浦東發展銀行
滙豐銀行
恒生銀行
中國銀行(香港)

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 21 3327 5332

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1966.HK

公司網站

www.sce-re.com

財務摘要

損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	增加 (%)
收益	8,166,170	5,795,279	40.9
毛利	2,505,111	1,491,177	68.0
期內溢利	1,210,735	883,672	37.0
母公司擁有人應佔溢利	1,013,530	630,675	60.7
母公司擁有人應佔核心溢利	938,985	455,469	106.2

財務狀況表摘要

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	增加 (%)
資產總額	63,367,719	50,834,872	24.7
現金及銀行存款結餘	13,443,793	8,602,758	56.3
總債務	(24,036,818)	(18,278,355)	31.5
負債總額	(50,204,649)	(38,763,041)	29.5
權益總額	13,163,070	12,071,831	9.0

市場回顧

二零一七年上半年，中國全國繼續實施積極有效的財政政策和保持穩健中性的貨幣政策。部份城市加碼房地產調控政策，除了限購、限貸、限價等傳統的調控政策，還採取了限售政策，種種政策有效抑制樓市價格升幅，實現「房子是用來住的，不是用來炒的」的調控原則。雖然各個城市受不同的房地產調控政策影響，但是全國房地產整體成交量持續穩定上升。部分一線及熱點二線城市的樓價略有回調，而這些城市在嚴謹的政策調控下，一部份樓市需求外溢到鄰近的三、四線城市，以致三、四線城市的樓價及成交量均有所增加。

根據國家統計局數據顯示，二零一七年上半年，全國商品房銷售面積約7.47億平方米，同比增長16.1%，其中住宅銷售面積增長13.5%；商品房銷售額約為人民幣59,152億元，增長21.5%，其中住宅銷售額增長17.9%。

深圳 • 四季陽光



管理層討論與分析

業務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額再創歷史新高，累計合同銷售金額約人民幣155.24億元(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣31.44億元)，累計合同銷售面積約85.2萬平方米(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約19.6萬平方米)，同比增長30.7%和15.8%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣18,221元，同比上升12.8%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司及聯營公司已完成全年銷售目標人民幣280億元的55.4%。

二零一七年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司共有超過40個項目處於銷售狀態，分佈在12個城市，其中6個為期內所推售的新盤，分別是位於北京的西山天璟及西宸廣場、上海的天悅、天津的雍景府及雲景臺及泉州的中泐天成。在本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略理念支持下，位於一、二線城市的合同銷售金額貢獻率大大提升，達到74.0%。

上海·天譽



管理層討論與分析

期內，本集團及其合營公司及聯營公司物業合同銷售情況如下：

按城市劃分

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	佔合同銷售金額	
			合同銷售金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
北京	35,605	70,051	2,494	16.1
上海	78,659	56,583	4,451	28.7
深圳	15,781	35,625	562	3.6
天津	157,427	17,015	2,679	17.3
杭州	38,800	15,151	588	3.8
廈門	22,169	12,830	284	1.8
南昌	30,478	13,617	415	2.7
泉州	251,759	8,607	2,167	14.0
漳州	101,256	12,336	1,249	8.0
臨汾	52,479	6,256	328	2.1
其他	67,585	4,537	307	1.9
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

從城市分佈分析，一線城市中以上海的合同銷售表現最為突出，達約人民幣44.51億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合發佈的測評結果顯示，本集團躋身「2017中國房地產開發企業上海市10強」，印證了本集團在短短三年內已奠定其在上海的領先地位。集團在天津及北京的表現亦相當出色，實現合同銷售金額分別約人民幣26.79億元及人民幣24.94億元。此外，本集團項目所在的三、四線城市受惠於一線及熱點二線城市的外溢效應，均取得不俗的銷售成績，其中泉州及漳州佔期內總合同銷售金額分別為14.0%及8.0%。

管理層討論與分析

按區域劃分

區域	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售金額
				百分比 (%)
環渤海經濟圈	303,844	19,025	5,780	37.2
長三角經濟圈	117,459	42,897	5,039	32.5
海峽西岸經濟圈	414,914	9,984	4,143	26.7
珠三角經濟圈	15,781	35,625	562	3.6
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

環渤海經濟圈及長三角經濟圈已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，佔比分別達37.2%及32.5%。海峽西岸經濟圈合同銷售貢獻也緊隨其後，佔總合同銷售金額26.7%。

漳州 • 藍灣香郡



按城市級別劃分

城市級別	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售金額
				百分比 (%)
一線城市	130,045	57,727	7,507	48.4
二線城市	248,874	15,936	3,966	25.6
三、四線城市	473,079	8,563	4,051	26.0
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

從城市級別角度考慮，二零一七年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額佔比較去年同期持續上升，分別貢獻48.4%及25.6%，證明了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。

燕郊·四季花都



管理層討論與分析

確認物業銷售收入

二零一七年上半年，本集團確認物業銷售收入約人民幣79.71億元及交付的物業面積為589,965平方米，同比分別增加42.3%及減少25.2%，平均物業銷售價格為每平方米人民幣13,512元，同比增長90.3%。二零一七年上半年，來自一線城市的確認物業銷售收入達56.4%。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業銷售 收入百分比 (%)
上海	82,901	38,770	3,214	40.3
深圳	39,997	32,047	1,282	16.1
南昌	9,659	10,816	104	1.3
泉州	359,482	7,562	2,719	34.1
漳州	70,035	8,138	570	7.2
其他	27,891	2,958	82	1.0
合計	589,965	13,512	7,971	100.0

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業銷售 收入百分比 (%)
長三角經濟圈	82,901	38,770	3,214	40.3
海峽西岸經濟圈	451,636	7,613	3,438	43.1
環渤海經濟圈	15,431	2,415	37	0.5
珠三角經濟圈	39,997	32,047	1,282	16.1
合計	589,965	13,512	7,971	100.0



管理層討論與分析

漳州 • 四季陽光



上海 • 柏景灣



按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業銷售 收入百分比 (%)
一線城市	122,898	36,582	4,496	56.4
二線城市	9,659	10,816	104	1.3
三、四線城市	457,408	7,370	3,371	42.3
合計	589,965	13,512	7,971	100.0

管理層討論與分析

項目發展

期內，本集團共有4個新項目動工，包括位於北京的西山天璟、上海的天瓏及天津的雍景府及雲景臺，皆位於一、二線城市，新開工物業總規劃建築面積約69.6萬平方米。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團共有19個在建項目，總規劃建築面積約237萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計竣工 年份
天宸	北京	高層住宅及SOHO公寓	100	45,174	2018
四季家園	北京	小高層住宅	100	63,600	2018
西山天璟	北京	高層住宅、小高層住宅、 別墅及商鋪	100	201,175	2019
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	56	42,255	2018
天悅	上海	高層住宅、小高層住宅、 LOFT公寓及商鋪	100	47,325	2018
雍景灣	上海	別墅及商鋪	100	108,124	2018-2019
天瓏	上海	高層住宅及小高層住宅	100	19,797	2019
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
雍景府	天津	高層住宅、小高層住宅及別墅	100	187,055	2019
雲景臺	天津	高層住宅及小高層住宅	51	287,664	2019
錢塘御景	杭州	高層住宅及商鋪	100	181,525	2018
尚城	南昌	高層住宅、SOHO公寓、 LOFT公寓及商鋪	100	214,680	2018
中駿廣場	泉州	SOHO公寓、辦公樓及商鋪	100	63,332	2017-2018
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	72,572	2019
悅景灣	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,313	2019
藍灣香郡三期(部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都二期	燕郊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2018
合計				2,371,230	

土地儲備

期內，由於一線及熱點二線城市的土地市場還是非常熾熱，本集團暫時減少在這些城市購地，並將購地布局轉移到盈利潛力較佳的二線城市及受一線及熱點二線城市帶動的外溢城市。除於公開市場拍地外，本集團積極尋找收購合併機會靈活增加土地儲備。期內，本集團成功在二線城市及一線及熱點二線城市的外溢城市新增 14 個項目，分別位於天津市、南京市、杭州市、蘇州市、青島市、佛山市、濟南市、南昌市、泉州市、徐州市、鎮江市、惠州市及漳州市。二零一七年上半年新增地上可建面積約 249 萬平方米，土地總代價約為人民幣 143.03 億元，平均樓面地價每平方米為人民幣 5,746 元。其中，通過收購合併的地上可建面積約為 141 萬平方米。

於二零一七年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約 1,209 萬平方米（本集團應佔總規劃建築面積合計約 847 萬平方米），分佈在 21 個城市。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本（不包括投資物業）32.3%、41.1%、14.4% 及 12.2%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司位於一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本（不包括投資物業）31.7%、41.7% 及 26.6%。

泉州 • 黃金海岸





管理層討論與分析

財務策略

自本公司在香港聯交所上市以來，本集團靈活運用不同融資渠道，不斷優化債務結構，集團平均融資成本持續下降。另外，本集團的財務狀況也不斷改善，期內曾三次被評級機構上調信用評級或展望。於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘達約人民幣 134.44 億元，而短期的銀行及其他貸款只有約人民幣 42.02 億元，足以證明本集團的現金流非常充裕。

於二零一七年三月及四月，本集團掌握合適時機，於境外發行於二零二二年到期的 5 億美元 5.875% 的優先票據，創下本公司於境外發行優先票據票面息率的歷史新低。優先票據的所得款項用於若干現有債務再融資及撥作營運資金。

於二零一七年三月，穆迪投資者服務公司將本公司的評級展望由「負面」提升為「穩定」，同時亦確認了本公司的長期企業信貸評級為「B1」。於本年四月，標準普爾評級服務公司亦將本公司的評級展望由「穩定」提升為「正面」，及確認了長期企業信貸評級為「B」。此外，本公司旗下附屬公司廈門中駿集團有限公司亦獲大公國際資信評估有限公司上調評級，廈門中駿集團有限公司的主體長期信用評級提升為「AA+」，評級展望維持「穩定」。

展望

本集團預期，中國房地產調控政策仍將維持一段時間，總體樓價於二零一七年下半年將保持平穩，房地產銷售升幅將會收窄。隨著「因城施政」的運作得宜，一線及熱點二線城市受加強的調控政策影響，房地產銷售將適度回調；而本來熱騰騰的買房熱潮將持續外溢到三、四線城市，預計外溢市場的房地產銷售將穩步上升。

在土地儲備方面，本集團抓緊「聚焦一線城市及核心二線城市」及其外溢市場的戰略方向，並把握時機，以收購合併的方式增加二線城市及一線及熱點二線城市的外溢城市項目，為未來的可售資源做好準備。隨著都市圈的擴展，交通網絡的伸延，人口將持續流向外溢城市，有助這些城市房地產的健康發展。



管理層討論與分析

在動工計劃方面，二零一七年下半年，本集團將維持在一、二線城市的項目動工，並加快在其外溢城市的項目動工速度，預計將有9個項目正式動工，分別位於上海的天環、南京的六號街區、濟南的柏景灣、泉州的雍景灣、天環及雲景臺、鎮江的四季陽光、惠州的雍景台及漳州的四季花都。下半年合共計劃動工總規劃建築面積預計約為172萬平方米。

在推售策略方面，隨著一線及熱點二線城市的成交有可能適度回調，本集團期望把握最佳推盤時機，抓緊市場走勢；而受惠一線及熱點二線城市的外溢效應，外溢城市的樓市將平穩上升，本集團亦跟隨樓市發展，大力推售外溢市場的樓盤，達致各個項目利潤最大化。二零一七年下半年，本集團及其合營公司及聯營公司計劃推出10個新項目，分別是位於上海的天環及天環、南京的六號街區、佛山的天鑾、濟南的柏景灣、泉州的天環、雍景灣、雲景臺及悅景灣及漳州的四季花都。根據估算，連同已推售而未銷售部分，本集團及其合營公司及聯營公司於二零一七年下半年可供預售的貨量總面積超過170萬平方米。

縱使目前房地產市場受到調控政策影響，但調控政策主要打壓投機需求，隨着城市化及都市圈的推進，剛性需求和改善型需求仍然非常旺盛。除部份落後的三、四線城市尚需時間緩解去庫存壓力外，中國房地產市場需求仍處於較長時期的增長通道，尤其是一線、熱點二線及其外溢城市。因此，對於中國房地產市場的遠景，本集團仍然保持樂觀的態度。另外，隨着一線及熱點二線城市租住人口比例的提升及租金不斷上揚，本集團確定將進軍長租公寓市場作為本集團其中一個重要的戰略發展方向，快速奠定本集團在該領域的行業領先地位，透過長租公寓的輕資產模式為本集團帶來新的增長點。



管理層討論與分析

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入、物業管理費及項目管理收入。

收益由二零一六年上半年的約人民幣5,795,279,000元大幅上升40.9%至二零一七年上半年的約人民幣8,166,170,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一六年上半年的約人民幣5,600,820,000元大幅上升42.3%至二零一七年上半年的約人民幣7,971,375,000元。交房面積由二零一六年上半年的788,965平方米減少25.2%至二零一七年上半年的589,965平方米。平均銷售單價由二零一六年上半年的每平方米人民幣7,099元上升至二零一七年上半年的每平方米人民幣13,512元。

- **租金收入**

二零一七年上半年的租金收入約人民幣60,647,000元，與二零一六年同期相若。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一六年上半年的約人民幣71,995,000元大幅上升73.5%至二零一七年上半年的約人民幣124,942,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一六年上半年的約人民幣61,991,000元大幅下降85.1%至二零一七年上半年的約人民幣9,206,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給一間合營公司所致。

毛利

毛利由二零一六年上半年的約人民幣1,491,177,000元大幅增加68.0%至二零一七年上半年的約人民幣2,505,111,000元。毛利率則由二零一六年上半年的25.7%大幅上升至二零一七年上半年的30.7%。毛利率上升主要是期內交付較高毛利率的一線城市產品比例較高所致。



管理層討論與分析

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一六年上半年的約人民幣 140,820,000 元大幅增加 92.6% 至二零一七年上半年的約人民幣 271,257,000 元。期內投資物業公允值收益主要是位於北京的世界城購物商場及位於泉州的財富中心•世界城購物商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一六年上半年的約人民幣 130,008,000 元大幅增加 105.9% 至二零一七年上半年的約人民幣 267,627,000 元。銷售及營銷開支增加主要是由於廣告及推廣活動增加所致。

行政開支

行政開支由二零一六年上半年的約人民幣 152,924,000 元大幅增加 146.7% 至二零一七年上半年的約人民幣 377,303,000 元。行政開支的增加主要是由於二零一七年上半年包括了股權結算購股權開支約人民幣 53,965,000 元、匯兌損失約人民幣 82,286,000 元及管理人員成本增加以應付業務擴張的需要所致。

財務費用

財務費用由二零一六年上半年的約人民幣 132,241,000 元大幅增加 53.6% 至二零一七年上半年的約人民幣 203,152,000 元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款（包括優先票據及境內債券）有所上升，利息總額則由二零一六年上半年的約人民幣 581,386,000 元大幅增加 31.5% 至二零一七年上半年的約人民幣 764,663,000 元。

稅項開支

稅項開支由二零一六年上半年的約人民幣 442,755,000 元大幅增加 75.4% 至二零一七年上半年的約人民幣 776,712,000 元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入大幅增加及項目毛利率上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

管理層討論與分析

期內溢利

期內溢利由二零一六年上半年的約人民幣883,672,000元大幅增加37.0%至二零一七年上半年的約人民幣1,210,735,000元，主要由於二零一七年上半年的物業銷售收入大幅增加及項目毛利率上升。核心溢利率由二零一六年上半年的12.3%增加1.0百分點至二零一七年上半年的13.3%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一六年上半年的約人民幣630,675,000元大幅增加60.7%至二零一七年上半年的約人民幣1,013,530,000元。二零一七年上半年的每股基本溢利為約人民幣29.6分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一六年上半年的約人民幣455,469,000元大幅增加106.2%至二零一七年上半年的約人民幣938,985,000元。

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存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	11,415,642	8,534,948
港元	10,324	13,968
美元	2,017,827	53,842
現金及銀行存款結餘	13,443,793	8,602,758

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數額的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一七年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,336,436,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,128,823,000元)和約人民幣119,399,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣261,941,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	4,201,628	3,427,434
第二年	6,509,860	3,062,222
第三至五年(包括首尾兩年)	4,065,971	5,930,730
長於五年	147,320	-
	14,924,779	12,420,386
優先票據及境內債券：		
第二年	3,473,014	3,470,293
第三至五年(包括首尾兩年)	5,639,025	2,387,676
	9,112,039	5,857,969
貸款總額	24,036,818	18,278,355

管理層討論與分析

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	11,995,620	9,403,960
港元	103,823	113,025
美元	2,825,336	2,903,401
	14,924,779	12,420,386
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,473,014	3,470,293
美元	5,639,025	2,387,676
	9,112,039	5,857,969
貸款總額	24,036,818	18,278,355

於二零一七年六月三十日，約人民幣11,995,620,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,409,925,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣20,822,740,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,867,129,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二零年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)及約人民幣2,660,371,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,733,292,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一七年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣7,878,120,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,175,000,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣15億元5.3%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一七年六月三十日，淨負債比率為80.5%(二零一六年十二月三十一日：80.2%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一七年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、金融衍生工具、銀行及其他貸款、二零一五年優先票據及二零一七年優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

二零一七上半年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一七年六月三十日，本集團已訂立合同總值為7.5億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	11,781,029	11,845,901

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	608,169	238,418

另外，於二零一七年六月三十日，本集團就一間銀行授予一間合營公司之一項融資金額為人民幣731,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣731,000,000元)提供擔保。

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金及興建中投資物業的資本性開支	6,547,627	10,316,388

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	129,554	213,796

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團共聘用4,013名僱員(二零一六年十二月三十一日：3,554名)。回顧期內，僱員成本總額約人民幣229,885,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約人民幣112,438,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員(有關購股權計劃的詳情，請參閱本報告「權益披露」中「購股權計劃」一段)，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部份（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股（「股份」）的好倉：

董事姓名	股份權益		所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
	實益擁有人	受控制法團權益		
黃朝陽先生（「黃先生」）	15,700,000	1,968,000,000 (附註1)	1,983,700,000	57.94%
陳元來先生（「陳先生」）	20,000,000	144,000,000 (附註2)	164,000,000	4.79%
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	-	144,000,000 (附註3)	144,000,000	4.21%

於本公司購股權的好倉：

董事姓名	所持有之購股權數目	佔本公司已發行股本的百分比
黃攸權先生	34,000,000	0.99%

附註1：該1,968,000,000股股份以新昇控股有限公司（「新昇」）名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,968,000,000股股份。

附註2：該144,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的144,000,000股股份。

附註3：該144,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的144,000,000股股份。

權益披露

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，本公司概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據標準守則須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持或擁有之股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
新昇(附註)	實益擁有人	1,968,000,000	57.48%

附註： 新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

權益披露

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，根據計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於二零一七年					於二零一七年		每 股 行 使 價	授 出 日 期	行 使 期
	一 月 一 日 尚 未 行 使	期 內 授 出	期 內 行 使	期 內 註 銷	期 內 失 效	六 月 三 十 日 尚 未 行 使	六 月 三 十 日			
董事										
黃攸權先生	24,000,000	-	-	-	-	24,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日 至 二零二零年一月五日	
	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日 至 二零二零年一月五日	
小計	34,000,000	-	-	-	-	34,000,000				
本集團員工										
	190,000,000	-	-	-	-	190,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一七年六月二十三日 至 二零二零年一月五日	
	60,000,000	-	-	-	-	60,000,000	2.4港元	二零一六年 十二月二十三日	二零一八年十二月二十三日 至 二零二零年一月五日	
小計	250,000,000	-	-	-	-	250,000,000				
總計	284,000,000	-	-	-	-	284,000,000				

購股權的行使價由本公司之董事會（「董事會」）釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權授予日期在香港聯交所每日報價單所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授予日期前五個營業日在香港聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)在授予日期本公司股份的面值。

由於預期日後表現輸入該模式之多項假設有主觀性質及不明朗情況，以及模式本身之若干固有限制，採用二項式定價模型計算之購股權價值須受若干基本限制。購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而更改。所採用之變數有任何更改均會對購股權公允價值之估計有重大影響。

於二零一七年六月三十日，本公司有284,000,000份根據計劃授出而尚未行使之購股權（於二零一六年三月三十一日：284,000,000份）。倘全部尚未行使的購股權獲行使，本公司將會收取681,600,000港元（於扣除發行費用前）。未行使購股權根據本公司之會計準則的公允值為78,448,000港元。

其他資料

企業管治

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。截至二零一七年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及董事會一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「守則」)的守則條文。

根據守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分立，不應由同一人擔任。回顧期內，由黃先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會主席丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程序、風險管理及內部控制措施，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策。審核委員會已審閱截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明綜合財務報表。

根據上市規則第13.18條作出披露

誠如本公司於二零一六年一月四日刊發之公告內披露，根據由(其中包括)本公司(作為借款人)、若干附屬公司(作為原始擔保人)及銀團於二零一六年一月四日訂立的協議(「二零一六年融資協議」)，銀行同意授予本公司一筆400,000,000美元定期貸款融資(「二零一六年融資」)，以償還本集團若干現有債務。

二零一六年融資自二零一六年融資協議所規定之首次提款日期起計為期三年六個月，並由本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

二零一六年融資協議載有一項規定，本公司控股股東及執行董事黃先生及其家族成員(連同黃先生，即「黃氏家族」)(a)必須繼續為本公司唯一最大股東；(b)必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及／或必須直接或間接控制(定義見香港公司收購及合併守則)本公司；及(c)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

於本報告日，黃先生及其相關人士合共持有本公司具投票權股本的57.94%。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議向於二零一七年九月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣6分(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零一七年十月九日或前後支付予本公司股東。



其他資料

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月十一日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，而且概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一七年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一七年九月八日(星期五)下午四時三十分前提交本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

承董事會命

黃朝陽

主席

香港，二零一七年八月十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	8,166,170	5,795,279
銷售成本		(5,661,059)	(4,304,102)
毛利		2,505,111	1,491,177
其他收入及收益	4	46,268	38,373
投資物業公允值變動淨額		271,257	140,820
銷售及營銷開支		(267,627)	(130,008)
行政開支		(377,303)	(152,924)
其他開支		(118,747)	(129,454)
財務費用	5	(203,152)	(132,241)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		134,298	200,711
聯營公司		(2,658)	(27)
除稅前溢利	6	1,987,447	1,326,427
稅項開支	7	(776,712)	(442,755)
期內溢利		1,210,735	883,672
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		18,201	(12,774)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		114	(31)
換算海外業務的匯兌差額		234,558	(131,659)
期內其他全面收入／(虧損)		252,873	(144,464)
期內全面收入總額		1,463,608	739,208

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		1,013,530	630,675
永久資本工具持有人		25,356	19,167
非控股權益		171,849	233,830
		1,210,735	883,672
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,230,689	506,141
永久資本工具持有人		25,356	19,167
非控股權益		207,563	213,900
		1,463,608	739,208
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		人民幣 29.6 分	人民幣 18.4 分
攤薄		人民幣 29.3 分	人民幣 18.4 分

綜合財務狀況表

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	10	111,607	109,030
投資物業		7,535,800	7,429,400
預付土地租金		6,365,951	7,328,897
無形資產		3,570	3,653
發展中物業	10	1,443,373	1,222,958
在建工程合約	10	362,391	366,824
於合營公司的投資		2,363,689	1,290,028
於聯營公司的投資		111,651	114,195
可供出售投資		137,453	141,739
金融衍生工具		21,074	139,821
預付款項及按金		2,110,508	1,519,782
遞延稅項資產		292,156	247,971
非流動資產總值		20,859,223	19,914,298
流動資產			
發展中物業	10	19,107,403	14,798,538
持作出售已落成物業		4,879,675	4,572,534
貿易應收款項	11	85,493	185,034
預付款項、按金及其他應收款項		2,803,244	1,596,669
應收關連方款項		1,399,492	534,162
預付稅項		789,396	630,879
受限制現金		1,336,436	1,128,823
已抵押存款		119,399	261,941
現金及現金等價物		11,987,958	7,211,994
流動資產總值		42,508,496	30,920,574
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	2,423,182	2,595,347
其他應付款項及應計費用		19,590,611	14,440,593
計息銀行及其他貸款	13	4,201,628	3,427,434
應付關連方款項		2,030,147	1,567,671
應付稅項		1,068,025	854,664
流動負債總額		29,313,593	22,885,709
流動資產淨值		13,194,903	8,034,865
總資產減流動負債		34,054,126	27,949,163

綜合財務狀況表

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		34,054,126	27,949,163
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	13	10,723,151	8,992,952
優先票據及境內債券	14	9,112,039	5,857,969
遞延稅項負債		1,020,161	993,847
大修撥備		35,705	32,564
非流動負債總額		20,891,056	15,877,332
資產淨值		13,163,070	12,071,831
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	295,732	295,732
儲備		8,853,254	8,112,085
永久資本工具		9,148,986	8,407,817
非控股權益	16	700,000	900,000
		3,314,084	2,764,014
權益總額		13,163,070	12,071,831

綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔													
	法定						匯兌				永久			
	已發行股本 (未經審核)	股份溢價賬 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	盈餘儲備 (未經審核)	合併儲備 (未經審核)	其他儲備 (未經審核)	購股權儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	波動儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	總計 (未經審核)	資本工具 (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	權益總額 (未經審核)
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	295,732	1,195,848*	(155,839)*	755,856*	30*	(70,676)*	2,833*	(44,811)*	(452,470)*	6,881,314*	8,407,817	900,000	2,764,014	12,071,831
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,013,530	1,013,530	25,356	171,849	1,210,735
期內其他全面收入：														
應佔合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	18,201	-	-	-	-	18,201	-	-	18,201
應佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	114	-	-	-	-	114	-	-	114
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	198,844	-	198,844	-	35,714	234,558
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,315	-	-	198,844	1,013,530	1,230,689	25,356	207,563	1,463,608
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,000	495,000
收購非控股權益	-	-	(114,046)	-	-	-	-	-	-	-	(114,046)	-	(198,668)	(312,714)
收購非業務的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,175	46,175
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	(200,000)
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,356)	-	(25,356)
已批准二零一六年末期股息	-	(429,439)	-	-	-	-	-	-	-	-	(429,439)	-	-	(429,439)
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	53,965	-	-	-	53,965	-	-	53,965
於二零一七年六月三十日	295,732	766,409*	(269,885)*	755,856*	30*	(52,361)*	56,798*	(44,811)*	(253,626)*	7,894,844*	9,148,986	700,000	3,314,084	13,163,070

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣8,853,254,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,112,085,000元)的綜合儲備。

綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總額
	已發行	股份	資本儲備	法定 盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	對沖儲備	匯兌		保留溢利	總計	永久 資本工具		
	股本	溢價賬						波動儲備	備用溢利					
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一六年一月一日	295,732	1,339,321	(110,322)	645,244	30	(31,744)	(44,811)	(85,662)	4,919,642	6,927,430	1,200,000	3,471,171	11,598,601	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	630,675	630,675	19,167	233,830	883,672	
期內其他全面虧損：														
應佔合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(12,774)	-	-	-	(12,774)	-	-	(12,774)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	-	(31)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(111,729)	-	(111,729)	-	(19,930)	(131,659)	
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(12,805)	-	(111,729)	630,675	506,141	19,167	213,900	739,208	
收購非控股權益	-	-	(16,024)	-	-	-	-	-	-	(16,024)	-	(151,186)	(167,210)	
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,000	-	900,000	
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200,000)	-	(1,200,000)	
支付一間附屬公司 非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(281,820)	(281,820)	
向永久資本工具持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,167)	-	(19,167)	
已批准二零一五年末期股息	-	(143,473)	-	-	-	-	-	-	-	(143,473)	-	-	(143,473)	
於二零一六年六月三十日	295,732	1,195,848	(126,346)	645,244	30	(44,549)	(44,811)	(197,391)	5,550,317	7,274,074	900,000	3,252,065	11,426,139	

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營所產生/(所用)現金		2,542,966	(787,939)
已收利息		16,715	15,538
已付利息		(587,271)	(506,656)
已付中國企業所得稅		(499,674)	(538,879)
已付中國土地增值稅		(232,621)	(253,037)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		1,240,115	(2,070,973)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目		(15,512)	(5,248)
增添投資物業		(110,143)	(92,380)
收購非業務的附屬公司		(1,046,051)	–
於合營公司的投資		(1,069,290)	(12,500)
應收合營公司及聯營公司款項增加		(746,813)	(197,329)
合營公司的股息		148,128	80,362
受限制現金增加		(207,613)	(251,099)
已抵押存款減少		142,542	146,955
其他投資現金流量淨額		(116,256)	10,809
投資活動所用現金流量淨額		(3,021,008)	(320,430)
融資活動現金流量			
發行優先票據所得款項		3,425,382	–
優先票據發行開支		(42,206)	–
贖回優先票據		–	(2,380,829)
新增銀行及其他貸款		5,158,706	8,725,169
償還銀行及其他貸款		(2,563,030)	(2,558,482)
非控股股東注資		495,000	–
收購非控股權益		–	(23,929)
向永久資本工具持有人分派		(25,356)	(19,167)
發行永久資本工具所得款項淨額	16	–	900,000
贖回永久資本工具	16	(200,000)	(1,200,000)
支付一間附屬公司非控股股東的股息		–	(281,820)
其他融資現金流量淨額		310,476	1,154,339
融資活動所得現金流量淨額		6,558,972	4,315,281
現金及現金等價物增加淨額			
期初現金及現金等價物		4,778,079	1,923,878
匯率變動的影響淨額		7,211,994	4,835,079
		(2,115)	21,123
期末現金及現金等價物		11,987,958	6,780,080
現金及現金等價物結餘分析			
現金及現金結餘		11,987,958	6,780,080

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯交所公開買賣。本集團的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*以及上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

除投資物業、可供出售投資及金融衍生工具按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期之未經審核中期簡明綜合財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號(修訂)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期之年度改進 所載香港財務報告準則第12號(修訂)	<i>披露於其他實體的權益</i>

採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用的會計政策並無出現重大變動。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

3. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控以及項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註4。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

期內，概無與單一外部客戶進行交易的收入佔本集團總收益10%或以上。

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	7,971,375	5,600,820
租金收入總額	60,647	60,473
物業管理費	124,942	71,995
項目管理收入	9,206	61,991
	8,166,170	5,795,279
其他收入及收益		
銀行利息收入	16,715	15,538
出售投資物業收益	—	536
出售物業及設備項目收益淨額	1,239	634
其他	28,314	21,665
	46,268	38,373

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款、優先票據及境內債券利息	763,793	580,656
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	870	730
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	764,663	581,386
減：資本化的利息	(561,511)	(449,145)
	203,152	132,241

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	5,538,962	4,209,371
已提供服務成本	122,014	94,648
折舊	11,918	12,177
預付土地租金攤銷	10,696	10,843
無形資產攤銷	83	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	154,085	98,654
股權結算購股權開支	53,965	—
退休金計劃供款	21,835	13,784
減：資本化的金額	(63,793)	(48,529)
	166,092	63,909
匯兌差額淨額	82,286	18,787
非對沖金融衍生工具公允值虧損*	118,747	—
提前贖回優先票據的溢價*	—	129,454
出售投資物業收益	—	(536)
出售物業及設備項目收益淨額	(1,239)	(634)

* 此等項目計入本集團的綜合損益及其他全面收益表內「其他開支」項下。

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	588,514	276,079
中國土地增值稅	205,185	187,929
過往年度超額撥備之淨額：		
中國內地	(6,560)	(68,727)
	787,139	395,281
遞延	(10,427)	47,474
期內稅項開支總額	776,712	442,755

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，分佔合營公司的稅項開支為人民幣55,460,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣63,638,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔合營公司及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
中期一 每股普通股港幣6分 (截至二零一六年六月三十日止六個月：無)	178,480	-

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股共3,423,840,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：3,423,840,000股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使或轉換成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	1,013,530	630,675

	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		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股之加權平均數	3,423,840,000	3,423,840,000
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	41,203,103	—
用作計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股之加權平均數	3,465,043,103	3,423,840,000

10. 新增物業及設備，發展中物業及在建工程合約

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備項目支出約人民幣15,517,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣5,248,000元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團新增發展中物業及在建工程合約分別支出約人民幣3,615,334,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣2,605,359,000元)及約人民幣24,429,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣23,261,000元)。

11. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	31,159	123,435
91日至180日	1,453	3,306
181日至365日	8,242	54,030
365日以上	44,639	4,263
	85,493	185,034

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

11. 貿易應收款項(續)

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	72,167	176,520
逾期一至六個月	6,323	3,305
逾期七至十二個月	2,497	946
逾期超過一年	4,506	4,263
	85,493	185,034

12. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,036,608	2,540,470
一年以上	386,574	54,877
	2,423,182	2,595,347

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一七年六月三十日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣300,284,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣325,417,000元)由若干本集團的銀行存款作抵押。

13. 計息銀行及其他貸款

	二零一七年六月三十日 (未經審核)			二零一六年十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	3.84–5.94	2018	1,222,840	2.50–6.00	2017	1,520,305
銀行貸款—無抵押	2.07–2.83	2017	268,788	2.29–2.35	2017	277,169
長期銀行貸款的流動部份						
—有抵押	4.35–4.80	2018	710,000	4.80–5.46	2017	1,165,960
其他貸款—有抵押	6.80–7.75	2017	2,000,000	5.83–8.50	2017	464,000
			4,201,628			3,427,434
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.35–5.94	2018–2027	4,659,451	4.80–5.94	2018–2019	4,766,952
其他貸款—有抵押	4.75–8.75	2018–2020	6,063,700	4.75–8.50	2018–2019	4,226,000
			10,723,151			8,992,952
			14,924,779			12,420,386

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

13. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	2,201,628	2,963,434
第二年	1,646,160	1,836,222
第三至五年(包括首尾兩年)	2,865,971	2,930,730
長於五年	147,320	—
	6,861,079	7,730,386
應償還其他貸款：		
一年內	2,000,000	464,000
第二年	4,863,700	1,226,000
第三至五年(包括首尾兩年)	1,200,000	3,000,000
	8,063,700	4,690,000
	14,924,779	12,420,386

附註：

- 本集團的若干銀行及其他貸款由本集團的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於未經審核的中期簡明財務報表附註19披露。
- 於二零一七年六月三十日，本集團的若干銀行及其他貸款共人民幣4,850,071,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,833,292,000元)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- 於二零一七年六月三十日，除若干銀行及其他貸款人民幣103,823,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣113,025,000元)及人民幣2,825,336,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,903,401,000元)分別以港元及美元列值外，本集團的所有銀行及其他貸款均以人民幣列值。
- 於報告期末，除若干銀行及其他貸款人民幣7,878,120,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,175,000,000元)以固定利率計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。
- 於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款人民幣2,660,371,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,733,292,000元)由黃氏家族的特定履約責任作抵押，據此，(i)黃氏家族必須繼續為本公司唯一最大股東；(ii)黃氏家族必須合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上及/或必須直接或間接控制本公司；及(iii)黃先生或黃氏家族其中一位成員必須繼續擔任本公司董事會主席。

14. 優先票據及境內債券

	二零一七年六月三十日 (未經審核)				二零一六年十二月三十一日 (經審核)			
	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元	原幣本金 百萬元	訂約 年利率	到期日	人民幣千元
		(%)				(%)		
二零一五年優先票據	350 美元	10.00	2020	2,320,299	350 美元	10.00	2020	2,387,676
二零一七年優先票據	500 美元	5.875	2022	3,318,726	-	-	-	-
境內債券	人民幣 3,500	5.18-5.30	2020	3,473,014	人民幣 3,500	5.18-5.30	2020	3,470,293
				9,112,039				5,857,969

按本公司與二零一五年優先票據及二零一七年優先票據受託人訂立的書面協議所載，本公司可選擇於到期日之前的任何時間按贖回價(本金額加適用溢價)加載至贖回日期應計及未付的利息贖回所有或部份二零一五年優先票據及二零一七年優先票據。

二零一五年優先票據及二零一七年優先票據由本公司若干附屬公司的股本權益作為抵押。

於二零一七年三月及四月，本集團發行於二零二二年到期的本金總額 500,000,000 美元 5.875% 的優先票據。本集團籌集所得款項淨額 492,272,000 美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。

於二零一七年六月三十日，二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及境內債券的公允值分別為人民幣 2,563,832,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 2,674,546,000 元)、人民幣 3,230,225,000 元(二零一六年十二月三十一日：無)及人民幣 3,453,500,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 3,569,000,000 元)。

二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及境內債券的公允值是根據報告日的金融機構之報價而定。

由於二零一五年優先票據及二零一七年優先票據的提早贖回期權的公允值並不重大，本集團沒有於發行日及二零一七年六月三十日確認該等公允值。

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

15. 股本

股份

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股普通股	1,000,000,000	1,000,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的3,423,840,000股普通股	342,384,000	342,384,000
相當於人民幣千元	295,732	295,732

16. 永久資本工具

	人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年一月一日賬面淨值	1,200,000
發行永久資本工具	900,000
贖回永久資本工具	(1,200,000)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及二零一七年一月一日賬面淨值	900,000
贖回永久資本工具	(200,000)
於二零一七年六月三十日賬面淨值(未經審核)	700,000

永久資本工具由本公司及若干附屬公司作擔保，及以附屬公司股份作抵押。此永久資本工具並無到期日，而分派付款可由永久資本工具發行人酌情遞延。

17. 財務擔保

(a) 於報告期末，財務擔保未於本未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	11,781,029	11,845,901

附註：

- (i) 於二零一七年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團在扣除下述拍賣所得款項後須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	608,169	238,418

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

17. 財務擔保(續)

(b) 於報告期末，並無於未經審核中期簡明綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
就授予一間合營公司之一項貸款融資而 給予一間銀行之擔保	1,000,000	1,000,000

於二零一七年六月三十日，由本集團作擔保授予一間合營公司的銀行融資為人民幣731,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣731,000,000元)。

18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業，預付土地租金及興建中 投資物業的資本性開支	6,547,627	10,316,388

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業及興建中投資物業的資本性開支	129,554	213,796

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押，以取得授予本集團的若干銀行及其他貸款：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	銀行存款	119,399
物業及設備	67,630	71,821
投資物業	2,528,500	2,708,900
預付土地租金	6,280,261	5,942,152
發展中物業	11,688,135	9,545,183
持作出售已落成物業	138,815	337,132
	20,822,740	18,867,129

20. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
來自黃氏家族所控制公司的租金收入	(i)	3,773	1,380
來自黃先生所控制公司的物業管理費	(ii)	2,433	944
來自一間合營公司的項目管理收入	(iii)	9,206	61,991
付予黃先生所控制的一間公司的飛機租金費用	(iv)	2,057	—

簡明綜合財務報表附註

二零一七年六月三十日

20. 關連方交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 租金收入乃按每平方米介乎人民幣 13 元至人民幣 174 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣 33 元至人民幣 174 元)收取。
- (ii) 物業管理費乃按每平方米介乎人民幣 13 元至人民幣 60 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣 13 元至人民幣 25 元)收取。
- (iii) 項目管理收入乃參照一個物業發展項目的合同銷售金額及若干成本產生而釐定。
- (iv) 租金費用乃按每月 50,000 美元支付。

(b) 本集團主要管理人員的薪金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	3,606	3,672
結束僱傭後福利	47	58
支付予主要管理人員之薪金總額	3,653	3,730

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

上述交易第(a)(i)、(a)(ii)及(a)(iv)項亦構成上市規則第 14A 章界定的關連交易或持續關連交易。

21. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團的分類為流動資產金融工具的賬面值乃合理與其公允值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

存款及計息銀行及其他貸款非流動部分的公允值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於二零一七年六月三十日擁有計息銀行及其他貸款的不履約風險獲評估屬不重大。

金融衍生工具乃採用類似遠期定價及掉期模式估值方法計量，採用現值計算。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價與遠期匯價以及利率曲線。

非上市可供出售股本投資的公允值皆以最近期交易之價格(並無調整)來計量。

期內，金融資產及金融負債公允值計量於第一級別與第二級別之間並無轉移及無轉入或轉出至第三級別。

22. 收購非業務的附屬公司

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團收購若干中國附屬公司，總代價為人民幣1,128,418,000元。該等附屬公司除持有位於中國的土地外，於收購前概無進行任何重大業務活動。因此，由於該等附屬公司之營運並不構成業務，故該等收購事項已由本集團入賬列作資產收購。該等收購事項使本集團的非控股權益增加合共人民幣46,175,000元。

23. 比較金額

若干比較金額已被重列以符合本期之呈列。

24. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零一七年八月十六日獲本公司董事會批准。