



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

中期報告
2016



佳居
樂業

^{*}僅供識別

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 6 管理層討論及分析
- 14 項目組合
- 27 權益披露
- 31 獨立審閱報告
- 32 簡明綜合中期損益及其他全面收益表
- 33 簡明綜合中期財務狀況表
- 35 簡明綜合中期權益變動表
- 36 簡明綜合中期現金流量表
- 37 簡明綜合中期財務資料附註
- 65 其他資料



董事

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
喻建清先生
鄭毅先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
喻建清先生

公司秘書

黃志强先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
20樓2001室

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

公司資料(續)

法律顧問

香港及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)之董事會(「**董事會**」)，提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間的中期業績，連同上一期間同期之比較數字。

本人再次藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴及其他利益相關者致以最真誠感謝，儘管本公司股份(「**股份**」)自二零一五年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣，彼等仍極具耐心，並繼續支持本公司。復牌進度，請參考本報告「復牌進度」一節。

業績及股息

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣4,997.8百萬元，較二零一五年同期上升22.6%。本集團於二零一六年上半年錄得毛利約為人民幣881.0百萬元，而二零一五年同期則為毛損約人民幣202.0百萬元。本公司權益持有人應佔溢利及每股基本盈利分別約為人民幣2,529.6百萬元及人民幣49.3分，而二零一五年同期則分別為本公司權益持有人應佔虧損約人民幣180.3百萬元及每股基本虧損人民幣3.5分。

董事會不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(二零一五年六月三十日：無)。

業務回顧

於二零一六年上半年，在大為寬鬆的信貸政策下，首付降低，部分選定城市的置業限制逐步解除，中國住宅物業市場持續復蘇。大多數城市的價格與銷售量同步上升。根據中國國家統計局發表的數據，二零一六年一月至六月期間，全國已售總建築面積達643.02百萬平方米，較去年同期增長27.9%。六個月期間內售出總值人民幣48,682億元的住宅單位，較去年同期增長42.1%。

藉著市場復蘇，本集團於二零一六年上半年實現合約銷售人民幣13,817百萬元，較去年同期增長349%，而已售合約總建築面積(「**建築面積**」)為1,154,885平方米。本集團把握市場復蘇勢頭，調整對於不受鎖定限制項目的策略，以實現更多銷售，帶動其業績及財務狀況改善。與此同時，本集團繼續盡力與相關機構緊密合作，以解除項目的鎖定。

土地獲取方面，本集團仍聚焦一二線城市及省會。於二零一六年六月三十日，本集團的79.0%土地儲備位於一二線城市。本集團持續優化的土地儲備，確保本集團擴張所需的優質貨源，並增強本集團抗衡行業周期性調整的能力。

投資者關係

本公司努力透過監管備案、公告及會議與其股東及投資者維持有效的溝通，確保彼等了解本公司的最新發展。本集團重視投資者的寶貴意見，並不時檢討其營運及財務管理。

前景

展望二零一七年，預期中國房地產市場的熾熱氣氛將因二零一六年下半年起重推限購限貸而適度緩和。交易量的增長將因二零一六年高基數而有所下跌，自住及投資需求亦因限購限貸而有所抑制。房價增長動力受壓，但由於二零一六年進行數月的清存貨銷售後，庫存大幅降低，對房價帶來強力支持，尤其是在一、二線城市。

基於我們對房地產開發核心業務的專注，本集團將致力不斷改善盈利能力，維持穩定，同時推進協同的發展。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並為其可持續發展實現及提升本集團的核心優勢。

本人藉此機會對所有股東於期內的鼎力支持致以最衷心的謝意。各級員工一直竭力服務本集團，加上合作夥伴及債權人的信任，燃起我們的勇氣及動力與相關機構及各方合作解決周遭的局面。本人謹代表董事會向本公司所有股東、投資者、合作夥伴及客戶致以衷心的謝意。

主席

郭英成

香港，二零一七年三月二十五日

整體表現

本集團於回顧期間創下合約銷售的新高。二零一六年上半年，本集團的合約銷售及已售建築面積約達人民幣138億元及1,154,885平方米，分別按年上升349%及118%。合約平均售價(「平均售價」)按年增加106%至每平方米人民幣11,964元。下表顯示本集團於二零一六年上半年各地區的合約銷售：

地區	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	426,613	6,674
長三角	347,664	4,783
華西地區	116,883	710
華中地區	136,694	1,075
環渤海	127,031	575
合計	1,154,885	13,817

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的營業額為人民幣4,997.8百萬元，較二零一五年同期上升22.6%。本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣2,529.6百萬元，去年同期則為本公司權益持有人應佔虧損約人民幣180.3百萬元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項)約為人民幣908.3百萬元(二零一五年：虧損淨額約人民幣1,546.0百萬元)。每股基本盈利為人民幣49.3分，去年同期則為每股基本虧損人民幣3.5分。

物業發展

1. 截至二零一六年六月三十日止六個月完工項目

本集團採取嚴謹審慎的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團新完工項目的建築面積約為1.0百萬平方米。

2. 發展中項目

於二零一六年六月三十日，本集團發展中項目共有31個，建築面積合共約為7.0百萬平方米。

3. 物業管理

本集團為本集團發展的物業提供物業管理服務。回顧期間，本集團管理總建築面積約18.3百萬平方米。於二零一六年六月，佳兆業在中國指數研究院與中國房地產Top10研究組聯合編撰的「2016中國物業服務百強企業」中位列第14位。本集團的物業管理團隊將致力為廣大客戶提供卓越、專業的服務。

4. 投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，以及擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況、其現金流量及財務狀況。於二零一六年六月三十日，本集團持有總建築面積409,795平方米的完工投資物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續拓展及重新平衡土地儲備，實施其快速周轉模式的業務策略。於二零一六年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.85百萬平方米，足夠應付本集團未來五年發展所需。

展望

受到二零一六年十月再次推出的限購限貸政策影響，預計二零一七年住宅地產市場將較二零一六年有所降溫。一二線城市的房價將獲支持，而銷售量的增長將於短期之內有所回落。在此背景下，本集團將秉承在重點城市建設、出售及管理優質住宅物業的核心業務，並於深圳及周邊地區開發重點市區舊改項目。同時，本集團將繼續推進項目和土地儲備的地域的再平衡，更注重主線城市。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自六個業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；及(vi)其他。截至二零一六年六月三十日止六個月的收益由二零一五年同期約為人民幣4,075.7百萬元增加22.6%至約人民幣4,997.8百萬元。本集團91.7%的收益乃來自物業銷售(二零一五年：92.5%)，而8.3%來自其他分部(二零一五年：7.5%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一五年同期的約人民幣3,769.4百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣4,584.1百萬元，增幅約為人民幣814.7百萬元或21.6%，此增加乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月交付的總建築面積增加。

自二零一四年十一月以來，本集團位於深圳的若干物業項目的未售單位之買賣協議的處理及備案被鎖定(「**鎖定**」)，而該等項目的多個未售單位遭中國地方法院頒佈凍結令(「**查封**」)。所有查封及鎖定已於二零一六年七月前解除。

租金收入

來自租金收入的收益由二零一五年同期的約人民幣110.9百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣123.3百萬元，增幅約為人民幣12.5百萬元或11.2%。增加主要歸因於出租空間增加及租金上升所致。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一五年同期的約人民幣121.8百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣163.4百萬元，增幅約為人民幣41.6百萬元或34.2%，增加主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一五年同期的約人民幣30.1百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣36.6百萬元，增幅約人民幣6.5百萬元或21.6%。

戲院、百貨店及文化中心業務

本集團來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一五年同期的約人民幣43.5百萬元增加約人民幣20.1百萬元或46.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣63.6百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

毛利／(損)

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣881.0百萬元及毛利率17.6%，去年同期則為毛損約人民幣202.0百萬元及毛損率5.0%。毛利率上升乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月已確認的物業銷售平均售價增加所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一五年同期的約人民幣174.9百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣280.6百萬元，增幅約為人民幣105.7百萬元或60.4%。銷售及市場推廣成本的增幅與截至二零一六年六月三十日止六個月的合約銷售增加一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一五年同期的約人民幣374.6百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣570.4百萬元，增幅約為人民幣195.8百萬元或52.3%。此增加乃主要由於專業費用增加所致。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業公平值於截至二零一六年六月三十日止六個月增加約人民幣4,573.5百萬元及於二零一五年同期增加約人民幣1,933.0百萬元。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的投資物業公平值增加，主要是由於土地價值增加及租金增加所致，此與可比物業的土地價值及租金水平上漲的市況一致。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一五年同期約人民幣503.4百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣757.7百萬元，增幅約為人民幣254.3百萬元或50.5%。增幅乃主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣326.8百萬元。匯兌虧損淨額主要產生自以美元計值的境外融資，此乃由於人民幣兌美元貶值。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一五年同期的約人民幣665.6百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,355.3百萬元，增幅約為人民幣689.7百萬元或約103.6%。此增幅乃主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月經營溢利大幅增加所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利

由於上述因素影響，本集團錄得溢利約人民幣2,521.9百萬元(二零一五年：虧損約人民幣138.4百萬元)。截至二零一六年六月三十日止六個月及二零一五年同期本集團的虧損淨額(不包括金融衍生工具及投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項)分別約為人民幣908.3百萬元及約人民幣1,546.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣8,772.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3,309.4百萬元)，較二零一五年十二月三十一日增加165.1%。根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一六年六月三十日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押。於二零一六年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣2,194.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣969.4百萬元)。

可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣15億元的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。兌換價於二零一四年派付末期股息後調低至每股2.64港元。根據兌換價2.64港元並假設可換股債券已按該兌換價全數兌換，可換股債券將兌換為662,184,424股新普通股。截至二零一六年六月三十日止六個月內，可換股債券所附兌換權未獲行使。發行可換股債券所得款項已應用於本公司先前日期為二零一零年十二月二日的公告所披露的特定用途。於二零一六年七月，可換股債券已轉換為強制性可交換債券。強制性可交換債券的詳情載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告內。

優先票據

本公司於二零一六年六月三十日的優先票據詳情如下：

(a) 二零一七年期優先票據

本公司於二零一二年九月十八日發行250百萬美元的二零一七年期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)，以撥支本集團的物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(b) 二零二零年期優先票據

本公司於二零一三年一月八日發行500百萬美元的二零二零年期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)，以再融資總額為120百萬美元的本集團可換定期貸款及二零一四年到期的人民幣20億元美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券，以及作一般公司用途。

(c) 二零一八年期優先票據

本公司於二零一三年三月十九日發行550百萬美元的二零一八年期8.875厘優先票據，以部分再融資本集團於二零一五年到期的美元計值13.5厘優先票據、再融資本集團的現有及新物業項目(「二零一三年三月優先票據」)及作一般公司用途。本公司於二零一四年一月十三日額外發行本金額250百萬美元的二零一八年期8.875厘優先票據(「二零一四年一月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

(d) 二零一六年期優先票據

本公司於二零一三年四月二十二日發行人民幣18億元的二零一六年期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)，以全數再融資二零一三年三月優先票據及作一般公司用途。

(e) 二零一九年期優先票據

本公司於二零一四年六月六日發行400百萬美元的二零一九年期9.0厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)，以撥支本集團的現有及新物業項目、再融資本集團的債務及作一般公司用途。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據、二零一三年四月優先票據及二零一四年六月優先票據(統稱「現有優先票據」)已於二零一六年七月交換為五批於二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日到期的新票據(「新優先票據」)。新優先票據的條款與現有優先票據大致相若。

借款及抵押本集團資產

於二零一六年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣79,367.5百萬元，其中約人民幣25,481.1百萬元須於一年內償還、約人民幣52,816.8百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣1,069.6百萬元須於五年以後償還。

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行貸款為約人民幣49,263.6百萬元，乃以本集團總賬面值約人民幣57,932.0百萬元的物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份作抵押。於二零一六年六月三十日，現有優先票據及可換股債券乃由於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零一六年六月三十日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目、短期銀行存款、受限制現金及長期銀行存款)與資產總值比率為45.0%(二零一五年十二月三十一日：53.9%)。本集團的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣32,289.2百萬元增加60.3%至二零一六年六月三十日的約人民幣51,764.5百萬元，而流動比率則由二零一五年十二月三十一日的1.4倍增至二零一六年六月三十日的1.7倍。

借款成本

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額(包括匯兌虧損淨額)為人民幣3,065.7百萬元，較二零一五年同期增加約人民幣54.1百萬元或1.8%。增加乃主要由於以美元計值的境外貸款的匯兌虧損淨額增加。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，且大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零一六年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金結餘約人民幣37.2百萬元及約人民幣74.3百萬元、未償還本金總額為1,950.0百萬美元並以美元結算的二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸0.7百萬美元及919.8百萬港元，該等款項均須承受外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一三年四月二十二日，本公司就二零一三年四月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以人民幣兌美元的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並透過貨幣掉期將人民幣18億元借款兌換為約291.0百萬美元。

於二零一四年八月二十七日，本公司就二零一四年六月優先票據與一間境外銀行訂立安排，以港元兌人民幣的貨幣掉期管理本集團的貨幣風險，並透過貨幣掉期將4億港元借款兌換為約人民幣317.2百萬元。

財務擔保

於二零一六年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣16,862.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣15,105.9百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

所持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一六年五月十二日，本集團與一名第三方訂立協議，以現金代價約68億港元(相當於約人民幣58億元)收購深圳市航運集團有限公司70%的股權，該公司於中國持有一幅土地作物業發展用途。由於被收購的附屬公司並不構成一項業務，因此該項收購當作購置資產入賬。

除上述披露者外，於截至二零一六年六月三十日止六個月概無持有任何重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。除本報告披露者外，於本報告日期，董事會概無授權進行其他重大投資或增資計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘用約9,051名僱員(二零一五年十二月三十一日：約8,218名僱員)。截至二零一六年六月三十日止六個月，相關員工成本(包括董事薪酬)約達人民幣248.5百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃的進一步資料載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報內。

項目組合－於二零一六年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園 ⁽⁶⁾	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾⁽⁶⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗區坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業環球中心 ⁽⁸⁾	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田項目 ⁽⁸⁾	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳大鵬下沙項目 ⁽³⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
18	廣州金貿 ⁽²⁾⁽⁷⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
19	廣州佳兆業廣場	天河區珠江新城黃埔大道西78號	廣州	商業
20	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
21	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
22	廣州同寶項目	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
23	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
24	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
25	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區1號地塊	佛山	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
珠江三角洲							
1	1-8	160,514	580,135	580,135	-	-	100%
2	1-7	185,724	735,299	735,299	-	-	100%
3	-	5,966	98,241	98,241	-	-	100%
4	1-5	182,064	388,626	388,626	-	-	100%
5	-	57,984	143,796	143,796	-	-	100%
6	1-4	102,439	394,663	394,663	-	-	100%
7	-	9,066	105,830	105,830	-	-	100%
8	-	45,829	231,572	231,572	-	-	100%
9	-	14,411	142,000	-	-	142,000	100%
10	-	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
11	1-4	242,172	1,548,278	694,126	240,625	613,527	100%
12	-	19,393	138,892	138,892	-	-	100%
13	1-2	48,256	186,466	186,466	-	-	100%
14	1-2	47,890	165,455	165,455	-	-	100%
15	1-3	128,902	646,937	100,211	-	546,726	100%
16	1-4	869,800	516,030	-	-	516,030	51%
17	1-2	49,582	295,749	146,060	149,689	-	51%
18	-	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
19	-	7,106	117,522	117,522	-	-	100%
20	-	7,707	56,666	56,666	-	-	100%
21	-	15,178	86,138	-	86,138	-	100%
22	1-2	65,627	230,577	-	-	230,577	100%
23	-	19,671	80,854	-	80,854	-	100%
24	1-4	190,742	776,317	-	622,769	153,548	100%
25	1-2	71,200	234,422	234,422	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
26	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區林上北路	佛山	住宅
27	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
28	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
29	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
30	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
31	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
32	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
33	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
34	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
35	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
36	東莞鳳崗項目 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
37	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
38	惠州佳兆業中心 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	惠城區江北18號小區	惠州	商業
39	惠州圓洲項目 ⁽⁴⁾	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
40	惠州東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
41	惠州惠東亞婆角項目	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
42	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
43	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
華西地區				
44	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
45	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
46	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
47	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
48	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
49	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
50	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
51	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
52	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
53	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
26	-	32,819	98,021	98,021	-	-	100%
27	1-9	197,584	645,922	336,560	133,426	175,936	100%
28	1-4	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
29	1-3	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
30	1-2	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
31	-	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
32	1-4	239,050	717,084	217,023	158,773	341,288	100%
33	-	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
34	-	33,910	109,180	109,180	-	-	100%
35	-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
36	-	140,022	303,258	-	-	303,258	100%
37	-	89,998	260,577	-	260,577	-	100%
38	1-3	70,859	734,076	555,364	178,712	-	100%
39	-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
40	1-10	1,663,969	4,326,239	228,326	385,682	3,712,231	100%
41	1-3	169,331	295,754	-	-	295,754	100%
42	1-4	164,354	550,431	180,316	-	370,115	100%
43	1-4	192,711	325,487	96,192	171,360	57,935	100%
華西地區							
44	1-6	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
45	1-7	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
46	1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
47	1-6	120,570	633,275	340,848	-	292,427	80%
48	1-4	112,195	460,901	268,097	192,804	-	100%
49	1-2	57,837	342,533	-	342,533	-	100%
50	-	29,541	116,390	116,390	-	-	100%
51	1-8	256,187	813,638	813,638	-	-	100%
52	1-2	84,980	369,035	133,511	83,342	152,182	100%
53	1-10	324,330	986,637	-	247,876	738,761	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
環渤海				
54	瀋陽佳兆業中心 ⁽⁸⁾	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
55	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	住宅
56	營口君匯上品	老邊區新東海大街南、市府路東、學府路西	營口	住宅
57	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
58	鞍山君匯上品 ⁽³⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
59	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁶⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
60	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
61	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
62	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽³⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
63	濰坊佳兆業金域天下	濰交路以南、白浪河水庫大壩以北	濰坊	住宅
64	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
65	丹東佳兆業壹號 ⁽³⁾	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
66	遼陽弓長嶺項目	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
67	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
68	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
華中地區				
69	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
70	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
71	長沙梅溪湖項目	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
72	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
73	武漢金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
74	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
長江三角洲				
75	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
76	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
77	江陰佳兆業廣場 ⁽⁸⁾	人民東路1091號	江陰	住宅
78	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
79	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
80	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
環渤海							
54	-	21,423	292,331	-	292,331	-	100%
55	1-2	220,669	593,302	333,391	-	259,911	100%
56	-	71,922	233,745	233,745	-	-	100%
57	1-2	257,090	390,325	206,590	-	183,735	100%
58	1-2	129,739	389,216	-	-	389,216	100%
59	-	11,238	80,284	72,264	-	8,020	100%
60	-	122,200	323,120	253,271	69,849	-	100%
61	1-2	52,812	355,786	170,716	-	185,070	100%
62	1-4	1,269,571	1,976,565	47,581	914,084	1,014,900	100%
63	1-4	128,018	131,112	-	131,112	-	100%
64	1-3	229,864	393,353	-	267,868	125,485	100%
65	1-4	133,340	331,542	124,946	89,315	117,281	100%
66	-	372,427	256,975	-	-	256,975	100%
67	-	26,610	156,239	-	156,239	-	100%
68	-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
華中地區							
69	1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
70	-	21,770	108,731	108,731	-	-	100%
71	1-3	147,067	444,314	-	184,334	259,980	100%
72	1-3	222,182	597,728	597,728	-	-	100%
73	1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	100%
74	1-2	40,351	156,136	-	156,136	-	100%
長江三角洲							
75	1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	100%
76	1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
77	1-3	158,240	553,177	553,177	-	-	100%
78	1-2	103,589	220,546	220,546	-	-	100%
79	1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
80	-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
81	江陰浮橋家苑	濱江路南·通渡路西·澄西路北	江陰	住宅
82	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
83	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西·陳莊路北側	泰州	住宅
84	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
85	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
86	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮鉅庭路99弄	上海	住宅
87	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀏公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
88	上海浦東項目	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
89	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
90	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
91	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
92	杭州佳兆業君匯上品	余杭區喬司街道東湖路西側·石塘路北側	杭州	住宅
93	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
94	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南·塔園路西	蘇州	住宅
95	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東·興業路南	蘇州	住宅
96	南京佳兆業城市廣場 ⁽³⁾	建鄴區河西南部20-7號地塊	南京	住宅

總計⁽⁵⁾

附註：

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 包括
 - (i) 深圳大鵬下沙項目；
 - (ii) 東莞石龍項目；
 - (iii) 東莞鳳崗項目；
 - (iv) 鞍山君匯上品地盤面積121,709平方米的部分土地；
 - (v) 鞍山佳兆業廣場地盤面積3,208平方米的部分土地；
 - (vi) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積457,756平方米的部分土地；

本集團於二零一六年六月三十日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者。

項目組合(續)

編號	項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們 應佔權益
				已落成物業 (平方米)	發展中物業 (平方米)	用作未來 發展物業 (平方米)	
81	-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
82	1-2	101,819	253,356	253,356	-	-	100%
83	1-3	192,505	327,304	73,408	-	253,896	51%
84	1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
85	-	23,307	84,448	84,448	-	-	100%
86	1-2	143,053	251,926	116,474	-	135,452	100%
87	1-3	117,255	331,724	124,978	206,746	-	100%
88	-	11,088	77,811	-	77,811	-	100%
89	1-2	90,642	212,240	-	212,240	-	100%
90	1-3	87,741	201,346	201,346	-	-	100%
91	-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
92	-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%
93	-	74,779	207,476	-	207,476	-	100%
94	1-2	33,234	123,216	-	123,216	-	100%
95	1-2	59,629	197,069	-	197,069	-	100%
96	1-3	109,832	415,986	-	415,986	-	100%
		13,699,442	37,103,997	18,163,479	7,036,972	11,903,546	

4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

5 包括已出售的已落成物業。

6 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃以長期租約(就深圳桂芳園而言，建築面積約為4,959平方米)或中期租約(就深圳桂芳園、深圳佳兆業中心、惠州佳兆業中心一期及部分鞍山佳兆業廣場而言，本集團應佔建築面積分別約為7,927平方米、19,170平方米、12,008平方米及34,113平方米)持有。

7 包括以中期租約持作投資的若干商業空間及停車場，總建築面積約為43,503平方米。

8 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間，該等寫字樓及商業空間乃以中期租約(就惠州佳兆業中心二期、深圳佳兆業環球中心、深圳鹽田項目、江陰佳兆業廣場及瀋陽佳兆業中心而言，建築面積分別約為141,241平方米、142,000平方米、66,736平方米、58,008平方米及113,219平方米)持有。

9 截至二零一六年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達2,525,586平方米。

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零一六年六月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	城市	項目分期	總建築面積	可售建築面積
			或估計 總建築面積 (平方米)	或估計總可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	2(2)	240,625	182,398
深圳佳兆業前海廣場	深圳	2	149,689	113,449
廣州佳兆業壹號	廣州	-	86,138	37,852
廣州佳兆業天御	廣州	-	80,854	31,210
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1	333,177	84,105
廣州佳兆業城市廣場	廣州	2	113,419	84,120
廣州佳兆業城市廣場	廣州	3	60,914	60,914
廣州佳兆業城市廣場	廣州	4	115,259	64,191
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	6(3)	43,154	42,789
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	90,272	89,211
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	2	158,773	158,773
惠州佳兆業壹號	惠州	-	260,577	221,490
惠州佳兆業中心	惠州	3	178,712	151,905
惠州東江新城	惠州	3	235,288	199,994
惠州東江新城	惠州	4	150,394	127,835
珠海御金山花園	珠海	2	79,318	42,004
珠海御金山花園	珠海	3	92,042	78,503
成都佳兆業城市廣場	成都	3	96,246	84,977
成都佳兆業城市廣場	成都	4	96,558	80,041
成都麗晶公館	成都	1	129,086	89,175
成都麗晶公館	成都	2	213,447	154,624
重慶佳兆業廣場	重慶	2(1)	83,342	82,188

項目組合(續)

項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
深圳佳兆業城市廣場	2013年7月	是	2016年第4季度	100%
深圳佳兆業前海廣場	2016年3月	否	2018年第2季度	51%
廣州佳兆業壹號	2015年1月	否	2019年第3季度	100%
廣州佳兆業天御	2014年7月	是	2016年第4季度	100%
廣州佳兆業城市廣場	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	否	2019年第2季度	100%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	否	2019年第3季度	100%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	否	2019年第4季度	100%
佛山順德佳兆業金域天下	2016年4月	否	2017年第4季度	100%
佛山順德佳兆業金域天下	2011年8月	否	2018年第4季度	100%
東莞沙田碧海雲天花園	2016年5月	否	2019年第2季度	100%
惠州佳兆業壹號	2014年4月	是	2016年第2季度	100%
惠州佳兆業中心	2013年8月	是	2017年第2季度	100%
惠州東江新城	2011年10月	是	2016年第3季度	100%
惠州東江新城	2013年12月	是	2016年第4季度	100%
珠海御金山花園	2012年5月	否	2016年第4季度	100%
珠海御金山花園	2012年12月	否	2016年第4季度	100%
成都佳兆業城市廣場	2016年2月	是	2018年第2季度	100%
成都佳兆業城市廣場	2016年4月	否	2018年第2季度	100%
成都麗晶公館	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
成都麗晶公館	2015年4月	是	2017年第4季度	100%
重慶佳兆業廣場	2013年9月	是	2017年第2季度	100%

項目	城市	項目分期	總建築面積	可售建築面積
			或估計 總建築面積 (平方米)	或估計總可售 建築面積 (平方米)
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1	159,499	106,023
重慶佳兆業濱江新城	重慶	2	88,377	78,201
瀋陽佳兆業中心	瀋陽	-	292,331	96,278
本溪水岸新都	本溪	-	69,849	62,150
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1	633,596	482,917
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2	280,488	271,349
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	1	27,922	15,855
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	103,190	60,898
青島佳兆業水岸新都	青島	1	179,701	134,155
青島佳兆業水岸新都	青島	2	88,167	69,645
丹東佳兆業壹號	丹東	2	89,315	57,209
大連佳兆業中心	大連	-	156,239	118,619
長沙梅溪湖項目	長沙	1	78,634	52,393
長沙梅溪湖項目	長沙	2	105,700	89,347
武漢佳兆業壹號花園	武漢	1	156,136	119,219
上海佳兆業城市廣場	上海	2	78,431	53,808
上海佳兆業城市廣場	上海	3	128,315	83,859
上海浦東項目	上海	-	77,811	77,811
上海君匯上品	上海	-	212,240	141,267
杭州璞玉雅園	杭州	-	207,476	140,336
蘇州佳兆業廣場	蘇州	1	72,448	57,227
蘇州佳兆業廣場	蘇州	2	50,768	36,607
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	-	197,069	167,509
南京佳兆業城市廣場	南京	1	119,186	68,455
南京佳兆業城市廣場	南京	2	118,189	83,302
南京佳兆業城市廣場	南京	3	178,611	127,878
總計			7,036,972	5,114,065

項目組合(續)

項目	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
重慶佳兆業濱江新城	2014年8月	是	2016年第4季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2015年5月	是	2017年第2季度	100%
瀋陽佳兆業中心	2012年5月	是	2016年第4季度	100%
本溪水岸新都	2011年9月	是	2016年第3季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2011年10月	是	2016年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2013年8月	是	2017年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年11月	是	2016年第4季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年12月	否	2017年第4季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2013年5月	是	2016年第3季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2014年5月	是	2017年第4季度	100%
丹東佳兆業壹號	2016年6月	是	2017年第4季度	100%
大連佳兆業中心	2013年9月	是	2016年第3季度	100%
長沙梅溪湖項目	2015年5月	是	2017年第4季度	100%
長沙梅溪湖項目	2015年11月	否	2017年第4季度	100%
武漢佳兆業壹號花園	2014年11月	是	2017年第4季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2013年12月	是	2017年第4季度	100%
上海佳兆業城市廣場	2014年3月	是	2017年第4季度	100%
上海浦東項目	2016年3月	否	2018年第4季度	100%
上海君匯上品	2016年6月	否	2018年第4季度	100%
杭州璞玉雅園	2014年5月	是	2017年第2季度	100%
蘇州佳兆業廣場	2014年8月	是	2017年第4季度	100%
蘇州佳兆業廣場	2016年3月	否	2018年第2季度	100%
蘇州佳兆業君匯上品	2014年11月	是	2017年第4季度	100%
南京佳兆業城市廣場	2014年11月	是	2017年第1季度	100%
南京佳兆業城市廣場	2016年2月	是	2018年第2季度	100%
南京佳兆業城市廣場	2016年4月	否	2018年第1季度	100%

未來發展物業

下表載列我們於二零一六年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳佳兆業環球中心	深圳	-	142,000	2020
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	613,527	2020
深圳鹽田項目	深圳	1-3	546,726	2019
深圳大鵬下沙項目	深圳	1-4	516,030	2019
廣州同寶項目	廣州	-	230,577	2019
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	153,548	2017
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	6-9	175,936	2017
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	341,288	2019
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2019
東莞鳳崗項目	東莞	-	303,258	2020
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2018
惠州東江新城	惠州	5-10	3,712,231	2017
惠州惠東亞婆角項目	惠州	1-3	295,754	2017
珠海水岸華都花園	珠海	2-3	370,115	2018
珠海御金山花園	珠海	3-4	57,935	2017
成都佳兆業8號	成都	4-6	292,427	2018
重慶佳兆業廣場	重慶	2	152,182	2017
重慶佳兆業濱江新城	重慶	3-10	738,761	2018
營口龍灣	營口	2	259,911	2020
鞍山君匯上品	鞍山	1-2	389,216	2018
鞍山水岸華府	鞍山	2	183,735	2020
鞍山佳兆業廣場	鞍山	-	8,020	2017
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	185,070	2018
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	2-4	1,014,900	2018
青島佳兆業水岸新都	青島	3	125,485	2019
丹東佳兆業壹號	丹東	2-3	117,281	2018
遼陽弓長嶺項目	遼陽	-	256,975	2019
長沙梅溪湖項目	長沙	1-2	259,980	2018
泰州佳兆業壹號公館	泰州	2-3	253,896	2018
上海佳兆業8號	上海	2	135,452	2018
總計			11,903,544	

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

權益披露

購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者(定義見下)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 購股權計劃的參與者

購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零一六年六月三十日，悉數行使根據購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目為496,511,100股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約9.67%。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無購股權根據購股權計劃授出。截至二零一六年六月三十日止六個月，概無購股權已獲行使及註銷，總共9,176,000份購股權已沒收/失效。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而向各購股權計劃參與者的購股權已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納購股權要約的付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價的基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後不可再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據購股權計劃於二零一六年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一六年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月內註銷/ 沒收/失效	於 二零一六年 六月三十日 的結餘
董事					
孫越南	20,020,000	-	-	-	20,020,000
喻建清	6,000,000	-	-	-	6,000,000
張儀昭	1,000,000	-	-	-	1,000,000
饒永	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭毅	588,000	-	-	-	588,000
其他僱員					
合共	95,004,000	-	-	(9,176,000)	85,828,000
總計	123,612,000	-	-	(9,176,000)	114,436,000

於二零一六年六月三十日，總共85,298,000份購股權可獲行使。

附註：

- (1) 就授出日期的資料而言，有關尚未行使購股權於二零一六年一月一日的行使期及行使價，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註26。除上文披露者外，未行使的購股權可於下列期間行使：(i)自各個授予日期起計12個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(ii)自各個授予日期起計24個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iii)自各個授予日期起計36個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；(iv)自各個授予日期起計48個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的購股權最多20%；及(v)自各個授予日期起計60個月屆滿後任何時間，承授人可行使獲授的全部餘下購股權。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零一六年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) (%)
郭英成	受控法團權益	843,065,378	16.42%

附註：百分比乃根據於二零一六年六月三十日已發行股份數目5,135,427,910股計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本概約 股權百分比 (附註) (%)
孫越南	實益擁有人	20,020,000	0.39%
喻建清	實益擁有人	6,000,000	0.12%
張儀昭	實益擁有人	1,000,000	0.02%
饒永	實益擁有人	1,000,000	0.02%
鄭毅	實益擁有人	588,000	0.01%

附註：

百分比乃根據於二零一六年六月三十日已發行股份數目5,135,427,910股計算，假設購股權計劃項下授出的所有購股權已獲行使。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無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)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零一六年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註2)	16.42%
大豐	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註2)	16.42%
大正	實益擁有人	843,065,377 (L) (附註2)	16.41%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註3)	29.94%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	17.29%
郭英智	受控法團權益	843,065,377 (L)	16.41%
郭曉群	受控法團權益	843,065,378 (L)	16.42%

附註：

- 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- 大正投資有限公司(「大正」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大昌投資有限公司(「大昌」)各自分別由郭英智先生、郭英成先生及郭曉群先生全資擁有。
- 於二零一六年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。此乃經參考富德生命人壽保險股份有限公司於二零一四年十二月三日呈交的權益披露表格。
- 百分比乃根據於二零一六年六月三十日已發行之5,135,427,910股股份計算。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或須根據其他規定通知本公司及聯交所的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

獨立審閱報告



簡明綜合中期財務資料的審閱報告
致佳兆業集團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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32至64頁的簡明綜合中期財務資料，此簡明中期財務資料包括佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一六年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期損益及其他全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款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準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可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

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一七年三月二十五日

林敬義

執業證書號碼：P02771

簡明綜合中期損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	5	4,997,768	4,075,704
銷售成本	18	(4,116,807)	(4,277,719)
毛利／(損)		880,961	(202,015)
其他收益／(虧損)淨額	17	23,140	(107,487)
銷售及市場推廣成本	18	(280,616)	(174,932)
行政開支	18	(570,372)	(374,611)
投資物業公平值變動		4,573,475	1,932,993
金融衍生工具公平值變動		-	(42,219)
經營溢利		4,626,588	1,031,729
應佔聯營公司業績		8,249	(1,177)
融資收入		14,841	8,737
融資成本		(772,510)	(512,113)
融資成本淨額	19	(757,669)	(503,376)
除所得稅前溢利		3,877,168	527,176
所得稅開支	20	(1,355,313)	(665,614)
期內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額		2,521,855	(138,438)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)及期內全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益持有人		2,529,588	(180,251)
非控股權益		(7,733)	41,813
		2,521,855	(138,438)
期內本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)(以每股人民幣列示)	21		
— 基本		0.493	(0.035)
— 攤薄		0.437	(0.035)

第37至第64頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業及設備	6	1,100,546	760,171
投資物業	6	29,731,520	20,738,703
土地使用權	6	159,799	162,942
商譽及無形資產	8	240,529	-
於聯營公司之投資	7	972,071	783,175
可供出售金融資產		96,903	-
長期銀行存款		1,479	1,479
遞延所得稅資產		32,207	32,207
		32,335,054	22,478,677
流動資產			
發展中物業	10	60,808,294	63,861,735
持作銷售的已落成物業	10	20,687,218	17,663,012
可供出售金融資產		10,000	10,000
應收賬款、按金及其他應收款項	9	4,951,639	5,357,835
收購土地按金	10	17,596,004	4,002,386
擬發展項目預付款項		10,900,090	10,566,950
預繳稅項		692,782	298,157
受限制現金		2,194,623	969,403
短期銀行存款		35,700	13,974
現金及現金等值項目		6,540,331	2,324,546
		124,416,681	105,067,998
流動負債			
自顧客收取的墊款及已收按金	14	22,052,085	14,524,168
應計建築成本		13,145,383	14,591,720
應付所得稅		3,894,892	3,989,909
借款	13	25,481,145	33,713,019
其他應付款項	15	7,406,183	5,287,570
應付附屬公司非控股權益款項	16	672,449	672,405
		72,652,137	72,778,791
流動資產淨值		51,764,544	32,289,207
資產總值減流動負債		84,099,598	54,767,884

簡明綜合中期財務狀況表(續)
於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
借款	13	53,886,375	38,405,150
遞延所得稅負債		4,306,458	3,163,089
		58,192,833	41,568,239
資產淨值		25,906,765	13,199,645
權益			
股本	11	450,450	450,450
股份溢價	11	4,253,704	4,253,704
儲備	12	11,378,809	8,845,390
本公司權益持有人應佔權益		16,082,963	13,549,544
非控股權益		9,823,802	(349,899)
權益總值		25,906,765	13,199,645

郭英成
董事

鄭毅
董事

第37至第64頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	權益總值
	人民幣千元 (附註11)	人民幣千元 (附註11)	人民幣千元 (附註12)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	9,958,817	14,662,971	(213,992)	14,448,979
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	(180,251)	(180,251)	41,813	(138,438)
與擁有人進行的交易						
以股份為基礎的付款	-	-	8,298	8,298	-	8,298
於二零一五年六月三十日的結餘	450,450	4,253,704	9,786,864	14,491,018	(172,179)	14,318,839
於二零一六年一月一日的結餘	450,450	4,253,704	8,845,390	13,549,544	(349,899)	13,199,645
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,529,588	2,529,588	(7,733)	2,521,855
與擁有人進行的交易						
收購附屬公司(附註25)	-	-	(214)	(214)	10,181,434	10,181,220
以股份為基礎的付款	-	-	4,045	4,045	-	4,045
於二零一六年六月三十日的結餘	450,450	4,253,704	11,378,809	16,082,963	9,823,802	25,906,765

第37至第64頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所用)現金		9,651,013	(574,274)
已付所得稅		(735,670)	(156,866)
已付利息		(2,098,047)	(2,184,585)
經營活動所得／(所用)現金淨額		6,817,296	(2,915,725)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備	6	(60,848)	(10,818)
添置投資物業	6	(2,515,902)	(410,220)
添置無形資產		(26,852)	-
收購附屬公司，扣除已取得現金	25	(5,762,005)	-
出售物業及設備所得款項		-	2,016
短期銀行存款(增加)／減少		(21,726)	94,749
長期銀行存款減少		-	63,216
已收利息		14,841	8,737
出售可供出售金融資產所得款項		-	56,823
投資活動所用現金淨額		(8,372,492)	(195,497)
融資活動所得現金流量			
銀行及其他借款所得款項	13(a)	14,493,345	728,700
償還銀行及其他借款	13(a)	(8,724,823)	(1,354,512)
來自一間關連公司的貸款所得款項		-	1,377,000
融資活動所得現金淨額		5,768,522	751,188
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		4,213,326	(2,360,034)
期初的現金及現金等值項目		2,324,546	3,131,154
匯兌調整		2,459	(214)
期終的現金及現金等值項目		6,540,331	770,906

第37至第64頁的附註構成此等簡明綜合中期財務資料的整體部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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，本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，此簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。此簡明綜合中期財務資料於二零一七年三月二十五日獲本公司董事會批准。

2. 編製基準及會計政策

截至二零一六年六月三十日止六個月的此簡明綜合中期財務資料已按照香港會計師公會(「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」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關財務報表乃根據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」)編製。

所應用的會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致，有關會計政策於年度財務報表中闡述，惟下列所述者除外：

(i) 下列額外會計政策因期內業務合併而採納：

業務合併過程中所收購之無形資產

倘業務合併過程中所收購之無形資產符合無形資產之定義，且其公平值能可靠計量，則有關資產會與商譽分開識別及確認。該等無形資產之成本為其於收購當日之公平值。

於初步確認後，可使用年期有限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。可使用年期有限之無形資產按估計使用年期以直線法攤銷。無限期可使用年期之無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬。

(ii) 中期期間的所得稅乃按預期年度盈利總額適用的稅率累計。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下為本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納的經修訂準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受的折舊及攤銷方法的澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表內的權益法

應用上述於二零一六年一月一日開始的財政年度生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。

2. 編製基準及會計政策(續)

(iv) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋

以下的新訂或經修訂準則、修訂本及改進已經頒佈，其與本集團相關但尚未於二零一六年一月一日開始之財政年度生效，本集團亦無提早採納：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約的 收益的澄清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間資產出售或 注資	待釐定
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

董事正在評估未來採納新訂或經修訂香港財務報告準則的可能影響。若干該等新訂或經修訂香港財務報告準則可能對綜合財務報表造成影響。

3. 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用及所呈報的資產、負債及收支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出有關應用本集團會計政策的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

4. 財務風險管理及金融工具

4.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一五年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何變動。

4. 財務風險管理及金融工具(續)

4.2 公平值估計

不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債輸入數據(第3層)。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，概無第1層及第3層工具。金融衍生工具包括按公平值列賬的遠期外匯合約，應用第2層估值方法。此合約按活躍市場報價之遠期外匯匯率計算公平值計值。貼現普遍不會對第2層衍生工具造成重大影響。

5. 收益及分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事。執行董事已審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據扣除金融衍生工具公平值變動、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支前的溢利計量，評估各營運分部的表現。

執行董事從服務角度考慮業務。管理層從服務角度評估物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務的表現，並視該等分部為可申報分部。由於本集團的大部分資產及經營業務位於中華人民共和國(「中國」)(被視為具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

期內收益包括以下各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	4,584,115	3,769,436
租金收入	123,342	110,886
物業管理服務	163,441	121,798
酒店及餐飲業務	36,636	30,130
戲院、百貨店及文化中心業務	63,597	43,454
其他	26,637	-
	4,997,768	4,075,704

5. 收益及分部資料(續)

截至二零一六年六月三十日止期間提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核						總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	4,584,115	128,493	269,542	38,474	64,113	26,637	5,111,374
減：分部間收益	-	(5,151)	(106,101)	(1,838)	(516)	-	(113,606)
來自外來客戶之收益	4,584,115	123,342	163,441	36,636	63,597	26,637	4,997,768
除投資物業公平值變動及應佔 聯營公司業績前的分部業績	90,059	59,337	59,419	(27,516)	(63,100)	10,349	128,548
應佔聯營公司業績(附註7)	8,249	-	-	-	-	-	8,249
投資物業公平值變動(附註6)	-	4,573,475	-	-	-	-	4,573,475
分部業績	98,308	4,632,812	59,419	(27,516)	(63,100)	10,349	4,710,272
企業及其他未分配開支							(75,435)
融資收入							14,841
融資成本							(772,510)
融資成本－淨額(附註19)							(757,669)
除所得稅前溢利							3,877,168
所得稅開支(附註20)							(1,355,313)
期內溢利							2,521,855

	未經審核							總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
其他資料：								
折舊(附註6、18)	13,591	1,881	1,509	10,932	3,679	-	1,946	33,538
土地使用權攤銷(附註6、18)	1,051	-	-	934	1,158	-	-	3,143
撤減持作銷售的已落成物業及 開發中物業(附註17)	8,333	-	-	-	-	-	-	8,333

5. 收益及分部資料(續)

截至二零一五年六月三十日止期間提供予本公司執行董事的可申報分部的分部資料如下：

	未經審核						總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元		
收益	3,769,436	116,403	232,015	32,653	43,898	4,194,405	
減：分部間收益	-	[5,517]	[110,217]	[2,523]	[444]	[118,701]	
來自外來客戶之收益	3,769,436	110,886	121,798	30,130	43,454	4,075,704	
除投資物業公平值變動及應佔 聯營公司業績前的分部業績	[837,950]	49,050	40,270	[35,245]	[3,265]	[787,140]	
應佔聯營公司業績(附註7)	[1,177]	-	-	-	-	[1,177]	
投資物業公平值變動(附註6)	-	1,932,993	-	-	-	1,932,993	
分部業績	[839,127]	1,982,043	40,270	[35,245]	[3,265]	1,144,676	
金融衍生工具公平值變動						[42,219]	
企業及其他未分配開支						[71,905]	
融資收入						8,737	
融資成本						[512,113]	
融資成本－淨額(附註19)						[503,376]	
除所得稅前溢利						527,176	
所得稅開支(附註20)						[665,614]	
期內虧損						[138,438]	

	未經審核						
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：							
折舊(附註6、18)	27,526	3,083	2,259	16,518	4,425	3,690	57,501
土地使用權攤銷(附註6、18)	1,080	-	-	904	1,159	-	3,143
撇減持作銷售的已落成物業及 開發中物業(附註17)	129,175	-	-	-	-	-	129,175

5. 收益及分部資料(續)

於二零一六年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核							總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產 未分配	263,153,434	12,005,787	3,035,337	2,389,941	509,358	4,045,252	(129,219,266)	155,919,843
資產總值								831,892
分部負債 未分配	158,666,235	3,783	1,788,508	1,653,991	574,400	14,534,344	(133,945,162)	43,276,099
負債總值								87,568,871
其他資料： 資本開支(附註6)	3,927	2,463,278	568	3,516	6,164	99,297	-	2,576,750

於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核							總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元		
分部資產 未分配	230,715,816	15,261,027	2,202,259	2,402,689	404,888	(123,780,368)		127,206,311
資產總值								340,364
分部負債 未分配	151,056,825	2,167,609	1,568,503	1,457,390	319,788	(121,498,966)		35,071,149
負債總值								79,275,881
其他資料： 資本開支	17,570	661,649	1,236	2,074	1,289	-		683,818

5. 收益及分部資料(續)

概無自任何單一外部客戶取得重大收益(截至二零一五年六月三十日止期間：無)。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及現金等值項目組成，但不包括可供出售金融資產、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款及已收按金、應計建築成本、經營借款、其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、金融衍生工具、應付所得稅及公司借款。

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月			
於二零一六年一月一日的期初賬面淨值	760,171	20,738,703	162,942
轉撥自收購土地按金	-	1,942,193	-
轉撥至持作銷售的已落成物業	-	(38,753)	-
收購附屬公司(附註25)	313,165	-	-
添置	60,848	2,515,902	-
攤銷(附註18)	-	-	(3,143)
折舊(附註18)	(33,538)	-	-
出售	(100)	-	-
公平值增加	-	4,573,475	-
於二零一六年六月三十日的期終賬面淨值	1,100,546	29,731,520	159,799

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

	未經審核		
	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元 (附註)	土地使用權 人民幣千元
截至二零一五年六月三十日止六個月			
於二零一五年一月一日的期初賬面淨值	848,179	16,256,160	169,228
添置	10,821	410,220	-
攤銷(附註18)	-	-	(3,143)
折舊(附註18)	(57,501)	-	-
出售	(8,259)	-	-
公平值增加	-	1,932,993	-
於二零一五年六月三十日的期終賬面淨值	793,240	18,599,373	166,085

於二零一六年六月三十日，賬面淨值合共約為人民幣199,000元的物業及設備受部分限制。於此等簡明綜合中期財務資料獲批准之日，該等限制已全面獲解除。

附註：

本集團於二零一六年及二零一五年六月三十日就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

期內概無改變估值方法。

6. 物業及設備、投資物業及土地使用權(續)

釐定公平值所用的重大數據

資本化及折現率乃估值師按將予估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於目標物業及其他相若物業內，當時每平方米市租乃按最近租金而估計。租金愈低，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於現時市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。成本或利潤愈高，公平值愈低。

7. 於聯營公司之投資

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
投資成本	954,909	786,761
收購附屬公司(附註25(a))	8,913	-
應佔聯營公司業績	8,249	(3,586)
	972,071	783,175

8. 商譽及無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(i))	未經審核 運動員註冊 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
收購附屬公司	106,240	107,437	213,677
添置	-	26,852	26,852
於二零一六年六月三十日的賬面淨值	106,240	134,289	240,529

附註：

(i) 本集團的商譽是來自於截至二零一六年六月三十日六個月收購深圳足球俱樂部有限公司(附註25(b))的業務合併。

(ii) 運動員註冊為收購運動員註冊或續訂合同之費用(包括代理費)。運動員註冊之餘下攤銷期乃按各運動員的合同而定，介乎一至四年。

9. 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	488,274	625,756
其他應收款項	1,081,172	1,841,949
其他按金	493,310	349,360
預付款項(附註b)	1,715,804	1,978,988
其他預繳稅項	1,173,079	561,782
	4,951,639	5,357,835

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項賬面值與其公平值相若。

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。物業銷售所得款項將根據有關買賣協議的條款收取。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	241,203	186,102
91至180日	4	7
181至270日	-	98
271至365日	136	187
超過365日	246,931	439,362
	488,274	625,756

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的應收貿易賬款結餘中分別零及人民幣6,130,000元並未到期，該等結餘指來自銷售商業及住宅物業、發展中／持作銷售物業及擬發展項目的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一年內償還，預期於明年清償。

已逾期但未減值的應收貿易賬款賬齡如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
逾期少於90日	241,203	179,972
逾期91至180日	4	7
逾期181至270日	-	98
逾期271至365日	136	187
逾期超過365日	246,931	439,362
	488,274	619,626

9. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

已逾期但未減值的應收款項主要指來自銷售住宅物業的應收獨立第三方款項，其中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期。一般而言，該等客戶並不獲授信貸期。此等款項乃與近期並無違約記錄的多名獨立客戶有關。

截至此等財務報告批准之日，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的貿易應收賬款分別人民幣406,814,000元及人民幣552,610,000元及已獲結付。

(b) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。

(c) 最高信貸風險為於綜合財務狀況表所示金額。

(d) 本集團應收款項的賬面值主要以人民幣列值。

(e) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值，應收貿易賬款及其他應收款項亦無出現減值。

10. 收購土地按金、發展中物業及持作銷售的已落成物業

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權及投資物業。

於二零一六年六月三十日，賬面淨值分別合共約人民幣3,053,505,000元及人民幣869,514,000元之發展中物業及持作銷售的已落成物業受部分限制。於批准此等簡明綜合中期財務資料之日，該等限制已全面獲解除，惟賬面總值為人民幣736,384,000元之2個開發中物業仍受部分限制除外。

11. 股本及股份溢價

		未經審核			
		普通股			
	普通股數目	普通股面值	面值等額	股份溢價	總計
		千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

已發行及繳足：

於二零一五年一月一日、二零一五年六月三十日、

二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日

5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154
---------------	---------	---------	-----------	-----------

12. 儲備

	未經審核								
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	換股權儲備	特別儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元 (附註13(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘	382	24,835	758,043	105,166	(487,047)	220,824	-	9,336,614	9,958,817
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(180,251)	(180,251)
以股份為基礎的付款	-	-	-	8,298	-	-	-	-	8,298
購股權失效	-	-	-	(48,663)	-	-	-	48,663	-
於二零一五年六月三十日的結餘	382	24,835	758,043	64,801	(487,047)	220,824	-	9,205,026	9,786,864
於二零一六年一月一日的結餘	382	24,835	834,530	55,328	(487,047)	220,824	-	8,196,538	8,845,390
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,529,588	2,529,588
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(214)	-	(214)
以股份為基礎的付款	-	-	-	4,045	-	-	-	-	4,045
購股權失效	-	-	-	(4,633)	-	-	-	4,633	-
於二零一六年六月三十日的結餘	382	24,835	834,530	54,740	(487,047)	220,824	(214)	10,730,759	11,378,809

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將純利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- 至於中國外資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外商投資企業的董事會全權釐定。
- 根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於純利的10%。
- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註26)授出之購股權之僱員服務價值。

13. 借款

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
列作非流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a及d)	34,761,143	24,998,806
銀行借款－無抵押(附註a)	3,762,000	1,270,000
其他借款－有抵押(附註a及d)	12,698,232	10,299,344
其他借款－無抵押(附註a)	2,665,000	460,000
來自一間關連公司的貸款(附註e)	-	1,377,000
	53,886,375	38,405,150
列作流動負債之借款：		
銀行借款－有抵押(附註a及d)	1,054,419	4,515,156
銀行借款－無抵押(附註a)	1,000,346	2,609,467
其他借款－有抵押(附註a及d)	749,805	5,983,299
其他借款－無抵押(附註a)	1,105,119	1,380,730
來自一間關連公司的貸款(附註e)	2,877,000	1,500,000
優先票據(附註b)	17,003,636	16,098,577
可換股債券(附註c)	1,690,820	1,625,790
	25,481,145	33,713,019
借款總額	79,367,520	72,118,169

附註：

(a) 銀行及其他借款的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	51,516,802	48,895,405
添置	14,493,345	728,700
收購附屬公司(附註25)	510,740	-
還款	(8,724,823)	(1,354,512)
於六月三十日的賬面值	57,796,064	48,269,593

13. 借款(續)

附註：(續)

- (b) 優先票據
優先票據的變動分析如下：

	未經審核						總計
	二零一二年	二零一三年一月	二零一三年三月	二零一三年四月	二零一四年一月	二零一四年六月	
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	
	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
截至二零一六年六月三十日止六個月							
於一月一日的賬面值	1,906,230	3,580,350	4,020,262	1,951,269	1,786,978	2,853,488	16,098,577
應計利息(附註19)	63,610	119,201	132,213	127,471	60,941	94,934	598,370
匯兌差額	41,326	77,616	87,129	-	38,760	61,858	306,689
於六月三十日的賬面值	2,011,166	3,777,167	4,239,604	2,078,740	1,886,679	3,010,280	17,003,636

	未經審核						總計
	二零一二年	二零一三年一月	二零一三年三月	二零一三年四月	二零一四年一月	二零一四年六月	
	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	優先票據	
	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
截至二零一五年六月三十日止六個月							
於一月一日的賬面值	1,551,031	3,158,810	3,411,597	1,806,777	1,550,421	2,411,572	13,890,208
應計利息(附註19)	101,183	156,482	163,703	62,084	56,969	110,242	650,663
加速撥回利息(附註19)	36,126	52,370	40,690	17,021	18,799	52,441	217,447
票息付款	-	(156,887)	-	-	-	-	(156,887)
匯兌差額	(1,322)	(2,599)	(2,977)	-	(1,365)	(2,092)	(10,355)
於六月三十日的賬面值	1,687,018	3,208,176	3,613,013	1,885,882	1,624,824	2,572,163	14,591,076

於二零一二年九月十八日，本公司按面值100%發行本金總額250,000,000美元(相等於約人民幣1,581,225,000元)二零一七年到期12.875厘優先票據(「二零一二年優先票據」)。

於二零一三年一月八日，本公司按面值100%發行本金總額500,000,000美元(相等於約人民幣3,142,750,000元)二零二零年到期10.25厘優先票據(「二零一三年一月優先票據」)。

於二零一三年三月十九日，本公司按面值100%發行本金總額550,000,000美元(相等於約人民幣3,457,025,000元)二零一八年到期8.875厘優先票據(「二零一三年三月優先票據」)。於二零一四年一月十三日，本公司按面值101%發行額外250,000,000美元(相等於約人民幣1,524,225,000元)(「二零一四年一月優先票據」)。

13. 借款(續)

附註：(續)

(b) 優先票據(續)

於二零一三年四月二十二日，本公司按面值100%發行額外本金總額人民幣1,800,000,000元二零一六年到期6.875厘優先票據(「二零一三年四月優先票據」)。

於二零一四年六月六日，本公司按面值99%發行本金總額400,000,000美元(相等於約人民幣2,460,840,000元)二零一九年到期9厘優先票據(「二零一四年六月優先票據」)。

二零一二年優先票據、二零一三年一月優先票據、二零一三年三月優先票據、二零一三年四月優先票據、二零一四年一月優先票據及二零一四年六月優先票據統稱為「優先票據」。

優先票據所得款項淨額(扣除交易成本)如下：

	二零一二年 優先票據 人民幣千元	二零一三年一月 優先票據 人民幣千元	二零一三年三月 優先票據 人民幣千元	二零一三年四月 優先票據 人民幣千元	二零一四年一月 優先票據 人民幣千元	二零一四年六月 優先票據 人民幣千元
面值	1,581,225	3,142,750	3,457,025	1,800,000	1,524,225	2,460,840
減：交易成本	(53,070)	(55,654)	(48,133)	(27,681)	(18,478)	(58,324)
所得款項淨額	1,528,155	3,087,096	3,408,892	1,772,319	1,505,747	2,402,516

優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無根據優先票據的條款按時支付本金及票息。由於未能履行責任，本公司已收到優先票據受託人的違約通知。因此，加速撥回利息合共人民幣217,447,000元，並已確認為截至二零一五年六月三十日止六個月的融資成本(附註19)。本公司已就進行債務重組與票據持有人磋商，詳情於下文附註(f)披露。於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無加速撥回利息。

(c) 可換股債券

於二零一零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8.0厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的若干股份的押記以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註12)。

負債部分的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部分的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

13. 借款(續)

附註：(續)

- (c) 可換股債券(續)
於簡明綜合中期財務狀況表內確認的可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
減：權益部分(附註12)	(220,824)
交易成本	(47,209)
	<hr/>
初步確認時的負債部分	1,231,967

可換股債券的變動分析如下：

	未經審核	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月		
於一月一日的賬面值	1,625,790	1,437,385
應計利息(附註19)	65,030	59,954
票息付款(附註19)	-	65,919
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日的賬面值	1,690,820	1,563,258

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月概無進行轉換及贖回。

在截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無根據可換股債券的條款按時支付本金及票息。由於未有履行責任，本公司收到可換股債券受託人發出的違約通知。因此，截至二零一五年六月三十日止六個月加速撥回利息合共人民幣65,919,000元並確認為融資成本(附註19)。本公司已與債券持有人磋商有關執行債務重組的事宜，詳情於下文附註(f)披露。於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無加速撥回利息。

- (d) 本集團的銀行及其他借款人民幣49,263,599,000元(未經審核)(二零一五年十二月三十一日：人民幣45,796,605,000元(經審核))已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及本集團附屬公司的若干股份共同作抵押。

銀行及其他借款乃以下列項目作擔保：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
—有抵押	43,577,212	43,569,605
—無抵押	4,229,820	3,396,704
	<hr/>	<hr/>
	47,807,032	46,966,309

本集團其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

13. 借款(續)

附註：(續)

- (e) 來自一間關連公司的貸款
該等款項為無抵押，以12.0%的利率計息，並須於二零一六年及二零一七年內償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。
- (f) 債務重組
於二零一五年，鑒於發生違約事件及債務融資的潛在交叉違約事件，本集團已就重組尚未償還的債務融資(「債務重組」)與境內債權人及境外債權人磋商。

於二零一五年八月十七日，本集團與境內債權人委員會(「境內債權人委員會」，由本集團若干最大境內債權人所組成)就境內債務重組訂立框架協議。境內債權人委員會獲授權代表所有境內債權人就境內債務重組進行磋商。於二零一五年及二零一六年，境內債權人與本集團已訂立各項最終協議，以重組未償還債務或同意彼等的未償還債務繼續由彼等各現有協議監管。截至批准此等簡明綜合中期資料之日，本集團已成功重組全部境內貸款。修改或消除境內債務產生的損益對本集團而言不屬重大。

於二零一六年一月十日，本公司、其若干附屬公司及境外債權人訂立重組支持協議，據此，境外債權人同意透過協議安排支持境外債務重組。協議安排為境外債權人提供選擇，以於重組支持協議的參考日期(即二零一六年一月一日)的優先票據、可換股債券及其他境外融資(「原境外債務」)的未償還本金額連同所有累計及未付利息交換為下文所述的新契約。

於二零一六年七月十二日，在本公司取得大多數原境外債務債權人就協議安排的同意後，協議安排已在開曼群島及香港法律下生效。於同日，本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。經考慮重組條款後，董事將境外債務重組視為消除若干部分的原境外債務。因此，消除原境外債務的收益約人民幣716,143,000元(即原境外債務的賬面值與新文據於完成境外債務重組當日的公平值之間的差額)，而已向境外債權人支付的同意費約人民幣54,423,000元已於二零一六年的損益中確認。原境外債務餘下部分並無導致重大修改，因此，實際利率已於修改日期作出調整。

根據重組支持協議，境外債權人可選擇以其原境外債務交換為下列契約(有關重組支持協議及新契約的商業條款的詳情已載於本公司日期為二零一六年三月十七日的公告)：

- (i) 按交換比率1.0倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據，並具有名義價值相等於新高息票據本金總額7%的若干或然價值權(「或然價值權」)；
- (ii) 按交換比率1.02598倍轉換為具有新本金額、新到期日及新票息時間表的新高息票據；或
- (iii) 按交換比率1.0倍轉換為強制性可交換債券。

14. 自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣22,052,085,000元(未經審核)(二零一五年十二月三十一日：人民幣14,524,168,000元(經審核))的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期付款項。

15. 其他應付款項

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	4,882,077	4,882,120
應付票據	166,093	96,930
有關收購附屬公司的應付代價	1,898,636	45,417
其他應付稅項	282,220	263,103
應付聯營公司款項(附註)	177,157	-
	7,406,183	5,287,570

附註：該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

16. 應付附屬公司非控股權益款項

應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

17. 其他收益／(虧損)－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
沒收客戶按金	3,168	2,579
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(8,333)	(129,175)
政府補貼收入	32,927	26,205
出售物業及設備虧損	(100)	(6,243)
其他	(4,522)	(853)
	23,140	(107,487)

18. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師酬金	230	230
廣告及其他宣傳成本	125,236	82,945
代理費	44,269	11,825
營業稅(附註)	276,261	253,059
已售物業成本	3,632,864	3,903,207
捐款	16,002	-
法律及專業費用	91,982	33,722
折舊(附註6)	33,538	57,501
土地使用權攤銷(附註6)	3,143	3,143
員工成本—包括董事酬金	248,480	221,385
辦公室開支	36,574	24,557
經營租賃租金	23,980	16,064
其他	435,236	219,624
	4,967,795	4,827,262

附註：組成本集團的中國公司須按稅率5%就其來自物業銷售、租金收入、物業管理服務、酒店及餐飲業務以及其他業務的收益繳納營業稅。

19. 融資成本—淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	14,841	8,737
融資成本		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,041,024	1,983,142
— 優先票據(附註13(b))	598,370	868,110
— 可換股債券(附註13(c))	65,030	125,873
總利息開支	2,704,424	2,977,125
減：資本化利息(附註)	(2,293,167)	(2,499,427)
匯兌虧損淨額	411,257	477,698
	361,253	34,415
	772,510	512,113
融資成本—淨額	(757,669)	(503,376)

附註：借款資本化率於期內為12.66%(二零一五年：11.25%)。

20. 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一五年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入簡明綜合中期損益表。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	157,116	169,096
— 中國土地增值稅	54,828	13,270
遞延所得稅	1,143,369	483,248
	1,355,313	665,614

21. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	2,529,588	(180,251)
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	5,135,427,910
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	0.493	(0.035)

21. 每股盈利／(虧損)(續)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔本集團溢利人民幣2,529,588,000元(未經審核)(二零一五年：虧損人民幣180,251,000元(未經審核))及期內已發行5,135,427,910股(二零一五年：5,135,427,910股)普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	2,529,588	(180,251)
就可換股債券的損益影響的調整	5,277	-
用作釐定每股攤薄盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	2,534,865	(180,251)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
已發行普通股的加權平均數	5,135,427,910	5,135,427,910
— 就可換股債券的調整	662,184,424	-
用作計算每股攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數	5,797,612,334	5,135,427,910
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)	0.437	(0.035)

截至二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利／(虧損)乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(可換股債券及購股權)獲轉換或行使而調整已發行普通股的加權平均數計算所得。

截至二零一六年六月三十日止六個月，假設可換股債券已獲轉換為本公司普通股，而純利獲調整以對銷可換股債券的損益影響。至於購股權，計算每股攤薄盈利並無假設本公司的未行使購股權獲行使，因其於本期間並無攤薄影響。

截至二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，此乃由於潛在普通股具反攤薄影響。

22. 股息

本公司並無宣派截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月的中期股息。

23. 財務擔保合同

本集團於結算日之財務擔保如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	16,862,612	15,105,912

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)時終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

24. 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	25,008,858	24,511,831

附註：金額指就土地使用權、擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

24. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	26,233	22,884
超過一年但不超過五年	24,378	14,301
超過五年	486	648
	51,097	37,833

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	268,895	194,728
超過一年但不超過五年	1,057,242	484,406
超過五年	331,144	305,882
	1,657,281	985,016

25. 收購附屬公司

(a) 收購深圳市航運集團有限公司(「深圳航運」)

於二零一六年五月十二日，本集團以現金代價人民幣5,822,438,000元收購深圳航運的70%股權。深圳航運於獲本集團收購前，主要透過一家附屬公司持有一幅位於南山區東角頭的土地(「該土地」)及經營水路客貨運業務。收購的目的主要為收購該土地作日後發展，而水路客貨業務對本集團而言並不重大。因此，董事認為該項收購實際上應被視作取得收購土地按金。

25. 收購附屬公司(續)

(a) 收購深圳市航運集團有限公司(「深圳航運」)(續)

透過與政府訂立協議而擁有該土地的附屬公司(「該實體」)的營業執照已於二零一四年屆滿，並已向法院提交清盤申請。根據中國法律及法規，營業期屆滿後，該實體的合法身份仍然存在，其資產淨值(扣除清盤開支及償還債權人的款項)將根據股東各自股權資本出資的比例分派予彼等。

截至此等簡明綜合中期財務資料日期，本集團及該實體的其他股東共同努力並就各事項(尤其是土地徵用的補償安排、就舊改及城市基建重置土地、涉及該土地若干部分的重新分區的舊改計劃，以及與股東間分配該土地的安排)諮詢相關政府部門。最終計劃須待法院批准方可作實。於二零一六年六月三十日，管理層估計該土地的市值為人民幣180億元。

該等收購的可識別資產及負債如下：

	二零一六年 人民幣千元
物業及設備	311,719
於聯營公司之投資(附註7)	8,913
收購土地按金	15,575,628
可供出售金融資產	96,903
應收賬款、按金及其他應收款項	864,926
現金及現金等值項目	263,521
其他應付款項	(596,930)
自顧客收取的墊款及已收按金	(1,591)
應付所得稅	(19,278)
借款(附註13(a))	(510,740)
資產淨值	15,993,071
減：非控股權益	(10,170,633)
所購入資產淨值	5,822,438
以現金結算之購買代價	5,822,438
所購入附屬公司之現金及現金等值項目	(263,521)
收購附屬公司之現金流出	5,558,917

25. 收購附屬公司(續)

(b) 收購深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳足球俱樂部」)

於二零一六年二月五日，本集團以現金代價人民幣203,446,000元收購深圳足球俱樂部的90%股權，以使其業務多元化。深圳足球俱樂部主要從事足球營運。因此，董事認為該項收購構成業務收購。

下表概述就該項收購支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的公平值。

	二零一六年 人民幣千元
物業及設備	1,446
無形資產－運動員註冊	107,437
應收賬款、按金及其他應收款項	239,300
現金及現金等值項目	358
其他應付款項	(225,728)
應付所得稅	(14,806)
資產淨值	108,007
減：非控股權益	(10,801)
所購入資產淨值	97,206
以現金結算之購買代價	203,446
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(358)
收購附屬公司之現金流出	203,088
總購買代價	203,446
所購入可識別資產淨值	(97,206)
商譽	106,240

26. 購股權

購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件採納。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

26. 購股權(續) 購股權計劃(續)

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一六年六月三十日		二零一五年六月三十日	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	1.690	123,612,000	1.844	236,872,000
期內失效	1.573	(9,176,000)	2.096	(93,351,000)
於六月三十日	1.700	114,436,000	1.679	143,521,000

於二零一六年六月三十日，85,298,000份(二零一五年六月三十日：61,453,000份)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於簡明綜合中期財務資料日期的購股權年期如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		二零一六年 六月三十日	二零一五年 六月三十日
二零一零年六月十日至二零一五年六月九日	3.105	-	-
二零一一年三月三十日至二零一六年三月二十九日	3.105	-	-
二零一二年四月二十四日至二零一七年四月二十三日	3.105	-	-
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,620,000	3,720,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,620,000	4,015,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	3,820,000	4,220,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	4,420,000	5,220,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	8,900,000	12,940,000
二零一三年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	5,102,000	5,240,000
二零一四年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	6,540,000	7,174,000
二零一五年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	23,138,000	30,664,000
二零一六年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	23,138,000	30,664,000
二零一七年六月六日至二零二零年六月五日	1.500	23,138,000	30,664,000
二零一五年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一六年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一七年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一八年二月二十一日至二零二四年二月二十日	2.610	1,200,000	1,200,000
二零一五年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一六年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一七年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一八年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
二零一九年八月二十一日至二零二四年八月二十日	2.840	600,000	600,000
		114,436,000	143,521,000

26. 購股權(續)

購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元的購股權。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司於二零一四年二月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份及於二零一四年八月二十一日向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出
二元模式下的公平值	142,362,000港元	198,688,000港元	8,514,000港元	2,592,000港元
授出日期的股份收市價	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元
行使價	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%
預期波幅	40%	44%	45%	43%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%

27. 關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務資料其他部份所披露者外，本集團於期內與其關連人士進行下列交易：

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東
郭英成先生

關連公司
深圳市富德資源投資有限公司

聯營公司
深圳前海金土財富管理有限公司
深圳市龍城廣場房地產開發有限公司
深圳深信金融控股有限公司

(b) 主要管理層酬金

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	22,019	28,351
退休金計劃供款	113	135
購股權福利	1,339	2,186
	23,471	30,672

27. 關連人士交易(續)

(c) 交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向一間關連公司支付的利息(附註(ii))	172,620	128,556
向控股股東支付的租金開支(附註(ii))	960	955

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12%的年利率計算利息開支。
- (ii) 此代表就各辦公室物業分別向控股股東郭俊偉先生及郭英成先生支付的租金開支。期內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連人士的結餘

	未經審核	經審核
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註13(e))	2,877,000	2,877,000
應付聯營公司款項(附註15)	177,157	-

28. 報告日期後事項

- 1) 於報告日期後，與多間中國的銀行及非銀行金融機構就(其中包括)還款期、取得新貸款及就再融資取得融資進行的磋商已完成。大部分銀行及金融機構已同意重續及延長貸款及銀行融資，包括延長還款期、取得新貸款及就再融資取得融資。

於二零一六年七月二十一日，境外債務重組(包括重組現有優先票據、可換股債券及其他境外融資)已透過本公司建議的協議安排完成，協議安排已各自獲開曼群島大法院及香港高等法院批准。美國法院亦已根據美國法典第11篇第15章授出命令確認香港高等法院對協議安排的批准。

本集團取消了原境外債務並根據境外債權人的選擇發行了新契約。

- 2) 於二零一六年十一月，本集團收購830,949,743股在香港上市的美加醫學科技有限公司股份，佔其現有已發行股份約21.72%，現金代價為388百萬港元(相等於約人民幣331百萬元)。

其他資料

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下文的偏離情況除外：

- (a) 守則條文A.1.2規定，董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。守則條文A.1.3規定，召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。截至二零一六年六月三十日止六個月內並無召開董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。本公司將向董事會全體成員發出召開所有董事會定期會議之妥當通知。
- (b) 守則條文A.2.5規定，主席應負責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序。本公司並未遵守企業管治守則中的若干守則條文。主席已確認彼將採取積極行動改善及監管本集團之企業管治常規。
- (c) 守則條文A.4.2規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。因此，概無董事於股東大會上退任並接受股東重選連任。根據本公司組織章程細則及上市規則，所有董事須輪值告退。每名董事至少每三年輪值告退一次。
- (d) 守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會。

- (e) 守則條文A.7.1規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。
- (f) 守則條文C.1.5規定，有關董事會應在年度報告及中期報告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料內，對公司表現作出平衡、清晰及容易理解的評審。此外，其亦應在向監管者提交的報告及根據法例規定披露的資料內作出同樣的陳述。於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行董事會定期會議以批准本集團年度及中期業績。相關年度報告及中期報告已延遲寄發。
- (g) 守則條文E.1.1規定，在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。除非有關決議案之間相互依存及關連，合起來方成一項重大建議，否則發行人應避免「捆扎」決議案。若要「捆扎」決議案，發行人應在會議通告解釋原因及當中涉及的重大影響。

守則條文E.1.2訂明董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立批准的交易。發行人的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。

守則條文E.1.3規定，就股東週年大會而言，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

守則條文E.2.1規定，大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

鑒於本公司股份暫停買賣，於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無舉行股東大會，因此本公司未有遵守守則條文E.1.1、E.1.2、E.1.3及E.2.1。本公司股東大會將會於適當時候安排舉行。

其他不符合上市規則之處

- (a) 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。自霍義禹先生於二零一四年十二月三十一日辭任後，獨立非執行董事人數自二零一四年十二月三十一日起至二零一七年二月二十七日減至少於上市規則第3.10(1)條規定之至少三名及上市規則第3.10A條規定之董事會成員人數三分之一。為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，劉雪生先生已於二零一七年二月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (b) 本公司在以下方面未能及時遵守上市規則項下之財務申報條文：(i)公佈截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績；及(ii)刊發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告。該延遲構成未有遵守上市規則第13.48條及第13.49條的事項。

債務重組

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司在開曼群島及香港透過互為條件的協議安排(「協議安排」)，實施境外債務重組。誠如本公司於二零一六年七月十二日所宣佈，協議安排已在開曼群島及香港法律下生效。根據協議安排，現有證券(包括現有優先票據及可換股債券(「現有證券」))已於二零一六年七月註銷，以交換為A系列票據、B系列票據、C系列票據、D系列票據、E系列票據(統稱「新優先票據」)及強制性可交換債券。詳情如下：

	本金／名義金額 (美元)
強制性可交換債券	259,486,248
二零一九年十二月三十一日到期本金額相等於所有新優先票據10%的浮息優先票據(「A系列票據」)	277,460,905
二零二零年六月三十日到期本金額相等於所有已發行新優先票據18%的浮息優先票據(「B系列票據」)	499,429,957
二零二零年十二月三十一日到期本金額相等於所有已發行新優先票據22%的浮息優先票據(「C系列票據」)	610,414,552
已發行二零二一年六月三十日到期本金額相等於所有已發行新優先票據24%的浮息優先票據(「D系列票據」)	665,906,865
二零二一年十二月三十一日到期本金額相等於所有已發行新優先票據26%的浮息優先票據(「E系列票據」)	721,398,993

復牌進度

股份已自二零一五年三月起在聯交所暫停買賣。聯交所對本公司股份恢復買賣施加若干條件。有關該等條件的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月二十三日的公告。董事會正在採取必要行動及步驟以達成該等復牌條件，並將適時知會本公司股東及潛在投資者有關進度。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。

中期業績審閱

審核委員會已審閱本集團的二零一六年中期報告。此外，本公司獨立核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已按照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執行中期財務資料審閱」，審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

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