



佳兆業集團控股有限公司<sup>\*</sup>  
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 2018

\* 僅供識別

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 16 項目組合
- 36 權益披露
- 40 獨立審閱報告
- 41 簡明綜合中期損益及其他全面收益表
- 43 簡明綜合中期財務狀況表
- 45 簡明綜合中期權益變動表
- 46 簡明綜合中期現金流量表
- 47 簡明綜合中期財務資料附註
- 101 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)  
張建軍先生(副主席)  
鄭毅先生  
麥帆先生

### 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  
麥帆先生

## 公司秘書

余國良先生

## 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(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，提呈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月(「期間」)的業績，連同上一期內之比較數字。

## 業績及股息

回顧期內，本集團的收益及毛利分別約為人民幣15,027.8百萬元及人民幣4,736.5百萬元，較去年同期分別大幅增長約75.0%及65.7%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣1,704.1百萬元及人民幣28.1分。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息每股3港仙(二零一七年六月三十日：無)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

## 業務回顧

### 政策及市場

二零一八年上半年，在美聯儲加息、縮表的背景下，全球流動性出現持續緊縮，美國發起的貿易戰令包括中國、歐盟等國家的進出口貿易大幅下降，拉低中美乃至全球經濟增長速度。中國政府通過擴大內需，拉動消費等方式刺激經濟發展。期內，中國國民經濟總體延續平穩、穩中向好的發展態勢，國內生產總值達人民幣41.9萬億元，同比增長6.8%。全國固定資產投資增速期內持續回落，消費成為穩定中國經濟增長的主要動力，服務業對經濟增長的貢獻穩步提升，進一步支撐中國經濟邁向高質量的發展。

期內，國內房地產市場在「房子是用來住的，不是用來炒的」思想指導下，進入新的發展階段。各地政府一方面積極通過各種調控手段，抑制非理性需求；另一方面亦通過出台住房發展規劃、土地供給中長期計劃，落實有效供給，重點調整房地產市場中長期供給結構。根據國家統計局數據，二零一八年上半年，全國商品房銷售面積達77,143萬平方米，同比增長3.3%，增長率比去年同期減少12.8個百分點；商品房銷售額達人民幣6.69萬億元，同比增長13.2%，增長率比去年同期減少8.3個百分點。

與此同時，期內中央著力加強金融去槓桿，切實防範化解金融風險。在此指導思想下，國內房地產行業的融資更加合規，融資門檻和結構也逐漸產生新的變化。二零一八年上半年，房地產貸款增加人民幣3.54萬億元，佔同期各項貸款比重較上年低1.9個百分點。

## 合約銷售

面對當前的政策及市場環境，本集團期內在「現金為王」的指導思想下，在拿地、開發建設及項目銷售的各環節將「快周轉」作為經營工作的重點，通過聚焦市場主流產品，高效整合資源，實現「快速投資、快速開發、快速銷售」的目標。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團累計合約銷售額同比上升12.7%達約人民幣253.2億元，合約銷售均價同比增長10.6%達約每平方米人民幣17,880元。得益於本集團多年來深耕粵港澳大灣區（「大灣區」），期間來自該區域的合約銷售佔本集團整體合約銷售的55%，其中深圳市場貢獻達37%。

本集團專注一線及重點二線城市的投資發展策略令期內來自該等主線城市的貢獻近乎各自佔據半壁江山。一線城市中，深圳佳兆業未來城、深圳佳兆業城市廣場及廣州佳兆業城市廣場銷售表現突出。其中，根據深圳中原研究中心數據顯示，深圳佳兆業未來城以650套成交量，名列深圳市龍崗區二零一八年上半年新房成交套數第一名，以及深圳市二零一八年上半年新房成交套數第二名。此外，於本集團布局的重點二線城市中，南京佳兆業城市廣場、成都佳兆業8號及長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目亦保持了良好的銷售勢頭。

## 土地儲備

截至二零一八年六月三十日，本集團已布局全國五大城市發展群的43個城市。在持續布局一線及重點二線城市之餘，本集團亦積極物色區域經濟發展前景良好，具有人口及產業支持，且可承接一二線熱點城市溢出需求的周邊城市進行布局。期內本集團通過招拍掛及收併購等方式，首次進入廣東陽江、江蘇徐州及張家港、浙江寧波、河北固安及霸州、湖南衡陽、四川彭州，以把握次級城市市場發展帶來的機遇。

在招拍掛及收併購獲取土地之餘，本集團的城市更新業務亦為公司提供穩定而優質的項目資源。期內位於廣東深圳羅湖區的東門道項目以及廣東珠海香洲區的水岸華都花園三期已實現供地，為本集團未來的銷售奠定了基礎。此外，深圳地區在建的舊改項目深圳平湖佳兆業廣場及深圳鹽田佳兆業城市廣場亦在穩步推進中，預計該等項目將在今年下半年推向市場。

期內本集團以總代價人民幣約5,371.5百萬元，合共收購14幅地塊，應估計容建築面積約為1,088,772平方米，新增項目平均土地成本約為每平方米人民幣4,934元，其中絕大部分土地位於大灣區及長三角地區。

土地儲備方面，截至二零一八年六月底，本集團土地儲備合計22.2百萬平方米，其中大灣區土地儲備達57.0%。



### 資金與資本市場管理

二零一八年上半年，房企融資環境保持收緊的態勢，一方面政府出台政策加強對信托貸款、銀行貸款以及委托貸款的限制；另一方面，發改委和財政部聯合發文，對境外發債的資金用途做出明確規定，這些都對房地產企業的融資提出了更高要求。

在此情況下，本集團將銷售回款作為全年經營工作的重要考核指標，確保銷售的首期款、按揭款進度可控，加快已銷售物業的資金回籠，提升資金周轉率。同時，本集團憑藉自身優質的項目資源，繼續爭取境內傳統融資渠道的資金支持，為項目的再融資奠定基礎。

本集團亦致力擴拓境內、境外融資渠道，降低企業融資成本。期內，國內權威評級機構中誠信證券評估有限公司評定佳兆業集團主體信用等級為「AA+」，評級展望為「穩定」。此次評級為本集團拓展境內融資渠道奠定了基礎。境外市場方面，得益於本集團前瞻性的外債管理及債務結構優化措施，本集團目前面臨的短期外債償付壓力較小，這有助於本集團度過當前緊縮的融資環境。

本集團在達成去槓桿的目標方面取得良好進展，主要財務比率有所改善。本集團於今年五月及六月於公開市場共回購本金代價為108.0百萬美元之二零二二年到期8.5%優先票據，以及本金代價為67.5百萬美元之二零二四年到期9.375%優先票據，以積極的態度進行債務管理。

截至二零一八年六月三十日，本集團現金及銀行存款達人民幣26,286.5百萬元，較二零一七年底有明顯改善。

繼本集團於今年三月獲納入恒生綜合大中型股指數成份股後，本集團於今年五月獲納入恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股，反映本集團於粵港澳大灣區表現卓越，備受市場關注及肯定。

### 前景

展望下半年，全球政治及經濟局勢的變化，或對中國經濟增長的穩定性帶來影響。於二零一八年七月底的中共中央政治局會議上，中央政府提出下半年要保持經濟社會大局穩定，深入推進供給側結構性改革，保持經濟運行在合理區間。同時，中央將堅持實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持流動性合理充裕。預計未來國家將繼續通過「緊信用」和「寬貨幣」加強配合的措施，持續優化槓桿結構。

房地產市場方面，預計全國各綫城市房價將仍然呈現分化趨勢。一綫及熱點二綫城市的房價漲幅，在嚴格執行的各類房地產調控政策下，將趨向平緩；而三四綫城市隨著短期內投資需求的存在，房地產市場仍將保持緩慢增長。

在此局面下，本集團將從項目開發銷售的各個環節加快資金周轉，通過合作開發等模式獲取優質具發展潛力的項目進行開發。同時，在堅守產品品質的基礎上，加快推行標準化，提升開發效能；並根據各地市場狀況，靈活調整銷售步伐及節奏，加快現金回籠。

土地儲備補充方面，本集團將繼續關注大灣區、長三角、京津冀、華中及華西市場的發展機遇，通過合作開發、收併購、招拍掛及城市更新等多樣化的方式補充土地儲備。預計今年下半年將有若干位於深圳、廣州及上海的舊改項目可實現供地，有望在將來為本集團貢獻優質的銷售資源。此外，本集團亦將結合自身在文旅、科技及大健康等多元化領域累積的優勢，長遠尋求通過產業地產等方式獲取土地資源。

融資方面，預計未來資產證券化、租賃專項債券以及基金合作將是國家倡導的房地產企業融資的主要方式。本集團亦將積極於境內探索購房尾款、供應鏈、長租公寓等各類融資方式，力求通過多元化的融資渠道，優化債務結構，降低融資成本。與此同時，隨著中央加快推進債轉股項目的落地，本集團亦將尋求市場機遇，通過項目層面的股權融資，與有實力的合作夥伴共同開發資源。

此外，本集團從事物業管理業務之附屬公司—佳兆業物業集團有限公司已於期內向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)遞交上市申請表格(A1表格)，申請於聯交所主板上市及獲准買賣。本集團將於適當時候就建議分拆刊發進一步公告。

## 致謝

本集團於期內的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。我們將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零一八年八月二十八日



## 整體表現

期內，本集團的營業額約為人民幣15,027.8百萬元，較二零一七年同期增加75.0%。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,704.1百萬元，較二零一七年同期減少9.9%。核心淨溢利(不包括回購優先票據的淨收益、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額、投資物業公平值收益，並扣除遞延稅項)較二零一七年同期增長66.0%，達約人民幣1,884.7百萬元。每股基本盈利為人民幣28.1分(二零一七年：人民幣36.8分)。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付中期股息每股3港仙(二零一七年六月三十日：無)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。

## 二零一八年上半年合約銷售

二零一八年上半年，本集團的合約銷售約為人民幣25,319百萬元，較二零一七年同期增長12.7%。期內已售總建築面積約為1,416,053平方米，較二零一七年同期增長1.9%。合約銷售平均售價按年增長10.6%，達約每平方米人民幣17,880元。下表顯示本集團二零一八年上半年按地區分析的合約銷售數據：

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	559,012	14,045
長三角	195,069	4,402
中部	146,568	2,170
西部	288,097	2,758
環渤海	227,307	1,944
<b>總計</b>	<b>1,416,053</b>	<b>25,319</b>

### 物業發展

#### 二零一八年六月三十日止六個月完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內，本集團新完工項目的建築面積約為1.0百萬平方米。

### 開發中項目

於二零一八年六月三十日，本集團發展中項目共有47個，建築面積合共約為9.0百萬平方米。

### 物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。期內，本集團管理總建築面積約25.4百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零一八年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國近40個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

### 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，並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、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零一八年六月三十日，本集團持有20個投資物業項目，總建築面積為1,422,656平方米，其中有總建築面積570,183平方米的完工投資物業用作租賃用途。

### 土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、土地市場機遇及自身的財務狀況，進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收並購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國五大城市群內物色項目資源，並在原有35個城市布局的基礎上，進入位於江蘇、浙江、河北、廣東、四川及湖南等省份的8個新城市。

二零一八年上半年，本集團共購入14幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣5,371.5百萬元，應佔每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣4,934元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為1,088,772平方米。

於二零一八年六月三十日，本集團總土地儲備約為22.2百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需，其中約57.0%的土地儲備位於粵港澳大灣區內。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	應佔計容		土地性質
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	
二零一八年五月	江蘇徐州	50%	132,397	86,058	867.0	住宅
二零一八年五月	廣東深圳	90%	34,129	144,081	2,015.0	商住
二零一八年五月	浙江紹興	36%	61,234	16,798	112.1	住宅
二零一八年五月	河北霸州	51%	36,576	27,979	133.8	住宅
二零一八年五月	河北固安	49%	32,484	23,876	87.7	住宅
二零一八年六月	浙江寧波	30%	15,086	11,767	82.4	商住
二零一八年六月	四川彭州	100%	104,964	278,192	267.7	住宅
二零一八年六月	江蘇蘇州	100%	31,666	37,999	213.6	住宅
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,063	60,553	168.7	住宅
二零一八年六月	上海	100%	44,590	80,262	398.1	社會保障房
二零一八年六月	廣東陽江	100%	39,389	98,472	251.7	住宅
二零一八年六月	湖南衡陽	51%	50,054	81,943	225.4	住宅
二零一八年六月	瀋陽大連	100%	41,150	104,392	232.3	住宅
二零一八年六月	廣東深圳	72%	5,992	36,400	316.0	商住
			<b>668,774</b>	<b>1,088,772</b>	<b>5,371.5</b>	

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自業務分部：(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；(vi)水路客貨運業務；及(vii)其他。截至二零一八年六月三十日止六個月的收益由二零一七年同期約為人民幣8,586.8百萬元增加75.0%至約人民幣15,027.8百萬元。本集團93.1%的收益乃來自物業銷售(二零一七年：91.6%)，而6.9%來自其他分部(二零一七年：8.4%)。

#### 物業銷售

來自物業銷售的收益由二零一七年同期的約人民幣7,867.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣13,984.8百萬元，增幅約為人民幣6,117.4百萬元或77.8%，此增加乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月交付的總建築面積增加。

#### 租金收入

來自租金收入的收益由二零一七年同期的約人民幣125.7百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣126.4百萬元，增幅約為人民幣0.7百萬元或0.6%。

#### 物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一七年同期的約人民幣172.6百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣201.8百萬元，增幅約為人民幣29.2百萬元或16.9%，增加主要由於管理物業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二零一七年同期的約人民幣45.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣105.4百萬元，增幅約人民幣60.0百萬元或132.2%，增幅主要乃由於二零一七年下半年新酒店開張所致。

#### 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二零一七年同期的約人民幣99.8百萬元增加約人民幣7.4百萬元或7.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣107.2百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

#### 水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一七年同期約人民幣249.5百萬元增加約人民幣113.1百萬元或45.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣362.6百萬元。增加主要由於業務擴展所致。

### 毛利

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得毛利約人民幣4,736.5百萬元及毛利率31.5%，去年同期則為毛利約人民幣2,858.6百萬元及毛利率33.3%。

### 其他收益－淨額

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收益淨額約為人民幣115.7百萬元，二零一七年同期為其他收益淨額約人民幣480.2百萬元。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收益淨額主要包括政府補貼收入約人民幣357.6百萬元、回購優先票據收益約人民幣142.7百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益淨額人民幣103.5百萬元及按公平值經損益入賬的金融資產的股息收入約人民幣21.2百萬元，被撤銷持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣391.0百萬元及預期信貸虧損撥備約人民幣130.0百萬元抵銷。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的其他收益淨額主要包括收回其他應收款項壞賬約人民幣450.0百萬元、政府補貼收入約人民幣30.3百萬元及可供出售金融資產的股息收入約人民幣22.2百萬元，由撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣17.8百萬元及撇銷無形資產約人民幣9.8百萬元所抵銷。

### 視作出售的臨時收益

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得視作出售附屬公司的臨時收益約人民幣1,994.9百萬元。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一七年同期的約人民幣262.1百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣361.3百萬元，增幅約為人民幣99.2百萬元或37.8%。銷售及市場推廣成本的升幅乃由於廣告及其他推廣成本增加所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一七年同期的約人民幣788.0百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣1,402.0百萬元，增幅約為人民幣614.0百萬元或77.9%。此增加乃主要由於員工成本、辦公開支及捐款增加所致。

### 投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益於截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣134.8百萬元及於二零一七年同期約人民幣1,320.4百萬元。若干物業已於二零一七年上半年轉為投資物業，導致公平值大幅增加，而本期間並無有關轉撥，導致截至二零一八年六月三十日止六個月本集團的投資物業公平值收益減少。

### 金融衍生工具公平值虧損

截至二零一七年六月三十日止六個月，金融衍生工具公平值虧損人民幣321.8百萬元。金融衍生工具已於二零一七年終止確認，此乃由於可換股債券獲兌換。

### 融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零一七年同期約人民幣13.0百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣624.0百萬元，增幅約為人民幣611.0百萬元或4,716.0%。升幅乃主要由於匯兌虧損淨額為人民幣419.2百萬元，而去年同期則錄得匯兌收益淨額人民幣432.3百萬元。匯兌虧損／收益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／升值。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一七年同期的約人民幣1,429.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約人民幣2,340.5百萬元，增幅約為人民幣911.0百萬元或約63.7%。

### 截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額

由於上述因素影響，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利及全面收益總額分別約為人民幣2,232.1百萬元及約人民幣2,245.6百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：溢利及全面收益總額分別約人民幣1,803.9百萬元及約人民幣1,791.6百萬元)。



## 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存款賬面值約為人民幣26,286.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣21,170.2百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加24.2%。本集團的若干物業發展公司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，於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，以上抵押合計約為人民幣10,097.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,939.6百萬元)。

### 優先票據

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已發行本金額330.0百萬美元之額外二零二零年票據。於二零一八年五月及六月，本集團於市場購回本金額108.0百萬美元之二零二二年票據及本金額67.5百萬美元之二零二四年票據。購回票據因而註銷，於二零一八年六月三十日，優先票據包括：

	二零一九年 票據 千港元	二零二零年 票據 千美元	二零二一年 票據 千美元	二零二二年 票據 千美元	二零二四年 票據 千美元
於二零一八年一月一日	2,325,000	460,000	325,000	1,255,000	3,119,000
發行新票據	-	330,000	-	-	-
註銷	-	-	-	(108,000)	(67,500)
	2,325,000	790,000	325,000	1,147,000	3,051,500

### 借款及抵押本集團資產

於二零一八年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣109,621.7百萬元，其中約人民幣18,304.9百萬元須於一年內償還、約人民幣23,152.7百萬元須於一年至兩年內償還、約人民幣45,009.3百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣23,154.8百萬元須於五年以後償還。

於二零一八年六月三十日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的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

於二零一八年六月三十日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、短期銀行存款、長期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為38.8%(二零一七年十二月三十一日：42.2%)。本集團的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣69,956.0百萬元增加0.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣70,290.1百萬元。速動比率由1.0倍改善至1.4倍，而流動比率則於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日維持穩定在1.8倍。

#### 借款成本

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團借款成本總額(包括匯兌收益／虧損淨額)為人民幣4,778.5百萬元，較二零一七年同期增加約人民幣1,796.0百萬元或60.2%。增加乃主要由於利息開支總額增加及本期間錄得的匯兌虧損淨額所致。

#### 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。於二零一八年六月三十日，本集團擁有以美元計值的現金結餘約人民幣546.7百萬元及港元計值的現金結餘約人民幣289.0百萬元、未償還結餘總額分別為人民幣34,016.1百萬元及人民幣1,961.1百萬元並以美元及港元結算的優先票據，以及分別以美元及港元計值的其他境外銀行信貸人民幣794.0百萬元及人民幣1,332.1百萬元，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。

#### 財務擔保

於二零一八年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保的或然負債約人民幣30,013.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣30,094.9百萬元)。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。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘用約13,320名僱員(二零一七年十二月三十一日：約12,810名僱員)。截至二零一八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848.6百萬元。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二零一七年十二月三十一日止年度的年報內。

於二零一八年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
珠江三角洲				
1	深圳桂芳園	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 <sup>(2)</sup>	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	深圳佳兆業金融中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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	深圳鹽田城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園 <sup>(3)</sup>	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙金沙大道8號	深圳	商業
18	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
19	深圳平湖佳兆業廣場 <sup>(3)</sup>	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	深圳東門道項目 <sup>(2)(3)</sup>	羅湖區東門街道	深圳	商住
23	深圳佳兆業E立方 <sup>(3)</sup>	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路	深圳	商住
24	深圳雲創谷	光明新區光明大道高新科技園西片區	深圳	工業
25	深圳雲創城	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
26	廣州金貿 <sup>(2)</sup>	天河區體育西路191號	廣州	商業
27	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

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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (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	1	14,411	142,000	-	142,000	-	100%
10	1-4	5,241	124,479	124,479	-	-	100%
11	1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	-	100%
12	1-4	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	170,311	694,042	100,211	225,635	368,196	100%
16	1-4	869,838	516,400	-	50,000	466,400	51%
17	1	34,449	77,834	77,834	-	-	100%
18	1-2	49,582	295,749	295,749	-	-	51%
19	1-2	168,430	475,000	-	289,041	185,959	100%
20	1-2	48,773	279,003	-	159,453	119,550	100%
21	1	25,966	51,930	-	-	51,930	100%
22	1	5,992	50,556	-	-	50,556	72%
23	1	34,129	160,870	-	-	160,870	90%
24	1	103,739	269,159	-	269,159	-	24%
25	2	44,731	268,380	-	-	268,380	24%
26	1-9	14,192	233,322	233,322	-	-	100%
27	-	7,106	117,522	117,522	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
28	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
29	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道555號	廣州	住宅
30	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
31	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
32	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
33	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
34	廣州南天項目	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
35	廣州佳兆業天耀	海珠區小港路151號	廣州	住宅
36	廣州佳兆業天越	越秀區北站路71號	廣州	住宅
37	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
38	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
39	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
40	佛山佳兆業續果	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
41	佛山佳兆業續豆 <sup>(3)</sup>	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
42	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
43	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
44	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
45	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
46	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
47	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
48	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
49	東莞石龍項目 <sup>(3)</sup>	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
50	東莞水岸林語 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
51	東莞水岸峰景 <sup>(3)</sup>	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
52	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
53	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
54	惠州圓洲項目 <sup>(4)</sup>	博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
55	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

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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
28	-	7,707	56,666	56,666	-	-	100%
29	1	15,178	86,138	-	86,138	-	49%
30	1-2	65,627	230,577	-	230,577	-	49%
31	-	19,671	80,854	80,854	-	-	49%
32	1-4	190,742	776,318	333,178	443,140	-	49%
33	1-3	321,261	547,995	370,358	-	177,637	49%
34	1-3	78,644	315,343	-	-	315,343	70%
35	1	3,038	16,182	-	-	16,182	100%
36	1	7,759	29,383	-	-	29,383	100%
37	1-5	71,200	234,422	234,422	-	-	100%
38	1-4	32,819	98,021	98,021	-	-	100%
39	1-9	197,584	645,921	379,714	257,718	8,489	49%
40	-	14,406	101,398	-	-	101,398	49%
41	-	15,271	61,000	-	-	61,000	100%
42	-	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
43	1	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
44	1	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
45	1-2	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
46	1-4	239,050	717,084	217,023	158,773	341,288	100%
47	1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
48	1-2	33,910	109,180	109,180	-	-	100%
49	-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
50	-	62,802	155,693	-	-	155,693	85%
51	-	64,743	202,294	-	-	202,294	90%
52	1-10	89,998	260,577	260,577	-	-	100%
53	1-3	70,859	722,945	722,945	-	-	100%
54	-	20,400	61,200	-	-	61,200	100%
55	1-13	1,663,969	4,326,239	1,078,406	926,079	2,321,754	100%



編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
56	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
57	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
58	惠州佳兆業東江熙園 <sup>(3)</sup>	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
59	惠州龍門縣龍泉大境 <sup>(3)</sup>	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
60	珠海水岸華都花園 <sup>(3)</sup>	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
61	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
62	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
63	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
64	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
65	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
66	陽江佳兆業濱江壹號 <sup>(3)</sup>	陽東區陽東區龍塘路旁	陽江	住宅
<b>華西</b>				
67	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
68	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
69	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
70	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
71	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
72	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
73	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
74	彭州佳兆業金域都薈 <sup>(3)</sup>	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
75	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
76	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
77	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
78	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
79	重慶沙壩井口項目	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	商住
<b>環渤海</b>				
80	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
81	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
82	營口龍灣	老邊區渤海大街與新新路交界	營口	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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
56	1-3	169,331	354,660			354,660	100%
57	1-5	289,186	642,616	-	223,165	419,451	51%
58	1-4	176,724	441,810	-	-	441,810	100%
59	1-4	387,335	630,000	-	-	630,000	70%
60	1-4	164,354	550,431	207,488	157,929	185,014	100%
61	1-4	192,710	316,037	166,728	149,309	-	100%
62	-	16,088	28,958	-	28,958	-	100%
63	1	21,061	69,794	-	-	69,794	100%
64	1	22,307	82,397	-	-	82,397	80%
65	1-2	61,873	248,500	-	248,500	-	80%
66	1-2	78,452	159,025	-	-	159,025	100%
<b>華西</b>							
67	1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	-	-	100%
68	1	150,071	761,542	761,542	-	-	100%
69	1-2	133,269	362,420	362,420	-	-	100%
70	1-5	120,570	633,275	342,647	290,628	-	100%
71	1-4	112,194	460,901	460,901	-	-	100%
72	1-2	57,528	342,533	342,533	-	-	100%
73	1-2	113,411	447,537	-	191,408	256,129	100%
74	1-4	104,961	278,191	-	-	278,191	100%
75	1-2	29,541	116,634	116,634	-	-	100%
76	1-3	256,187	813,746	813,746	-	-	100%
77	1-3	119,767	481,362	392,985	88,377	-	100%
78	1-10	324,327	989,399	388,770	447,292	153,337	100%
79	-	56,788	141,945	-	-	141,945	100%
<b>環渤海</b>							
80	1	21,423	292,331	292,331	-	-	100%
81	1	12,947	38,844	-	38,844	-	100%
82	1-2	220,669	593,302	347,000	137,056	109,246	100%

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
83	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
84	鞍山水岸華府	立山區勝利北路	鞍山	住宅
85	鞍山君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
86	鞍山佳兆業廣場 <sup>(2)</sup>	鐵西區人民路	鞍山	商業
87	本溪水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
88	盤錦佳兆業中心	興隆台區市府大街1號	盤錦	住宅
89	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 <sup>(3)</sup>	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
90	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
91	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
92	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
93	遼陽佳兆業湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮	遼陽	住宅
94	大連佳兆業中心	中山區東港商務區	大連	商業
95	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
96	大連佳兆業壹號	大連市保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
97	霸州佳兆業孔雀城悅峰 <sup>(3)</sup>	霸州市開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
98	固安牛駝天賜項目 <sup>(3)</sup>	固安縣牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
<b>華中</b>				
99	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
100	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
101	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
102	株洲金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
103	衡陽佳兆業悅峰 <sup>(3)</sup>	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
104	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
105	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
106	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
107	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹綫以東	武漢	住宅
108	新鄭佳兆業悅峰	新鄭市中興路南側、文化路西側	鄭州	住宅
<b>長三角</b>				
109	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
83	1-2	71,922	233,745	233,745	-	-	100%
84	1-3	248,296	375,911	232,061	3,850	140,000	100%
85	1-4	129,739	389,216	133,214	160,773	95,229	100%
86	1-2	11,238	85,148	85,148	-	-	100%
87	1	122,200	324,480	324,480	-	-	100%
88	1-2	52,812	355,786	255,432	31,905	68,449	100%
89	1-8	1,367,932	2,161,833	566,091	841,843	753,899	100%
90	1-2	128,018	131,112	-	131,112	-	100%
91	1-3	229,865	391,418	179,701	211,717	-	100%
92	1-4	133,340	331,542	160,285	95,952	75,305	100%
93	1-10	372,427	309,114	192,875	78,619	37,620	100%
94	1-2	26,610	156,239	78,619	77,620	-	100%
95	-	15,955	78,454	78,454	-	-	100%
96	1	41,150	104,392	-	104,392	-	100%
97	1	36,576	54,860	-	-	54,860	51%
98	1	32,484	48,726	-	-	48,726	49%
<b>華中</b>							
99	1-4	673,536	938,203	938,203	-	-	100%
100	-	21,770	108,731	108,731	-	-	100%
101	1-8	253,693	894,104	411,930	482,174	-	100%
102	1-3	222,182	597,728	597,728	-	-	100%
103	1	50,054	160,673	-	-	160,673	51%
104	1-3	181,493	605,941	605,941	-	-	100%
105	-	40,351	156,763	156,763	-	-	100%
106	1	26,861	143,162	-	143,162	-	100%
107	1-2	128,539	354,247	-	-	354,247	100%
108	1	69,499	172,082	-	85,840	86,242	100%
<b>長三角</b>							
109	1-3	225,533	272,274	272,274	-	-	100%

編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
110	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
111	江陰佳兆業廣場	人民東路1091號	江陰	住宅
112	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
113	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
114	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
115	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
116	常州鳳凰湖壹號	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
117	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
118	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
119	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅
120	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
121	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
122	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
123	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
124	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
125	太倉水岸華府	科教新城濟南路1號	太倉	住宅
126	杭州玫瑰雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
127	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
128	杭州璞玉雅園	余杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
129	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
130	紹興佳兆業國越府 <sup>(3)</sup>	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
131	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
132	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
133	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇隸路東、興業路南	蘇州	住宅
134	蘇州佳兆業御峰	吳江區(同里鎮)湖心西路、龐山路交叉西南側	蘇州	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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
110	1-4	76,465	132,849	132,849	-	-	100%
111	1-3	158,240	553,177	553,177	-	-	100%
112	1-2	103,589	182,656	112,889	-	69,767	100%
113	1-2	93,275	149,763	149,763	-	-	100%
114	-	41,440	73,615	73,615	-	-	100%
115	-	35,801	134,535	134,535	-	-	100%
116	1-2	101,819	253,356	253,356	-	-	100%
117	1-5	192,505	327,303	84,138	-	243,165	51%
118	1-4	104,796	140,151	140,151	-	-	100%
119	-	23,307	84,448	84,448	-	-	100%
120	1-2	143,053	251,926	116,474	135,452	-	100%
121	1-3	117,256	331,724	331,724	-	-	100%
122	1	11,088	77,811	-	77,811	-	100%
123	1-2	90,642	212,240	-	212,240	-	100%
124	1	23,638	55,429	-	55,429	-	100%
125	1-3	87,741	201,346	201,346	-	-	100%
126	-	39,376	98,041	98,041	-	-	100%
127	-	36,595	100,849	100,849	-	-	100%
128	1	74,779	207,476	207,476	-	-	100%
129	1	26,000	35,620	-	-	35,620	100%
130	1	61,233	46,660	-	-	46,660	36%
131	1	19,852	72,448	-	72,448	-	70%
132	1-2	33,234	123,216	72,448	50,768	-	100%
133	1-2	59,629	197,069	137,154	59,915	-	100%
134	1	29,911	81,945	-	81,945	-	100%



編號	項目	地址	地點	類型 <sup>(1)</sup>
135	張家港佳兆業鳳鳴水岸 <sup>(3)</sup>	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
136	寧波戚隘橋項目 <sup>(3)</sup>	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商住
137	南京佳兆業城市廣場	建鄴河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
138	南京佳兆業天御	栖霞區和燕路560號D地塊	南京	住宅
139	嘉興西塘項目	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
140	徐州雲龍區項目 <sup>(3)</sup>	雲龍區2018-32號地塊	徐州	住宅

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 該等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) 深圳佳兆業金沙灣國際樂園地盤面積84,359平方米的部分土地；

(ii) 深圳平湖佳兆業廣場地盤面積33,620平方米的部分土地；

(iii) 惠州龍門縣龍泉大境地盤面積273,997平方米的部分土地；

(iv) 珠海水岸華都花園地盤面積85,520平方米的部分土地；

(v) 葫蘆島綏中佳兆業東戴河地盤面積157,649平方米的部分土地

本集團於二零一八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。

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 (平方米)	發展中 (平方米)	用作 未來發展 (平方米)	
135	1	31,666	37,999	-	-	37,999	100%
136	1	15,086	39,224	-	-	39,224	30%
137	1-3	109,832	415,986	178,383	237,603	-	100%
138	1	27,376	89,590	-	-	89,590	100%
139	1	38,881	64,857	-	64,857	-	51%
140	1	132,397	172,115	-	-	172,115	50%
		<b>16,935,474</b>	<b>45,184,032</b>	<b>24,823,821</b>	<b>8,996,189</b>	<b>11,364,022</b>	

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 截至二零一八年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達1,797,780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二零一八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。

項目名稱	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 可售建築面積 (平方米)
深圳佳兆業金融中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3(6)	259,583	154,573
深圳鹽田城市廣場	深圳	2	225,635	71,344
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1	50,000	0
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1(5)	168,422	107,403
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1(7)	120,619	42,527
深圳佳兆業未來城	深圳	1(1)	70,663	31,879
深圳佳兆業未來城	深圳	1(2)	88,790	80,340
深圳雲創谷	深圳	1	269,159	269,159
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業天墅	廣州	1	165,574	142,521
廣州佳兆業天墅	廣州	2	65,003	48,135
廣州佳兆業城市廣場	廣州	1(3)	153,548	96,821
廣州佳兆業城市廣場	廣州	2	113,419	80,461
廣州佳兆業城市廣場	廣州	3	60,914	50,014
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	6,148	6,064
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	7	160,505	148,800
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	8	91,065	80,812
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	2	158,773	139,116
惠州東江新城	惠州	3(3)	156,611	112,402
惠州東江新城	惠州	5	173,398	144,853
惠州東江新城	惠州	6	30,625	29,300
惠州東江新城	惠州	7	237,647	114,669
惠州東江新城	惠州	10	327,798	198,689
惠州佳兆業時代可園	惠州	1	74,546	37,036
惠州佳兆業時代可園	惠州	2	148,619	105,942
珠海水岸華都花園	珠海	2	157,929	36,971
珠海御金山花園	珠海	3	84,679	76,503

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
深圳佳兆業金融中心	2018年4月	否	2020年第4季度	100%
深圳佳兆業城市廣場	2017年12月	否	2021年第3季度	100%
深圳鹽田城市廣場	2017年4月	否	2019年第4季度	100%
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	2018年1月	否	2018年第3季度	51%
深圳平湖佳兆業廣場	2017年12月	否	2019年第2季度	100%
深圳平湖佳兆業廣場	2017年12月	否	2019年第2季度	100%
深圳佳兆業未來城	2017年11月	否	2020年第2季度	80%
深圳佳兆業未來城	2017年11月	是	2018年第4季度	80%
深圳雲創谷	2018年6月	否	2020年第4季度	24%
廣州佳兆業壹號	2015年1月	是	2019年第3季度	49%
廣州佳兆業天墅	2016年12月	是	2018年第4季度	49%
廣州佳兆業天墅	2017年4月	是	2018年第4季度	49%
廣州佳兆業城市廣場	2016年12月	否	2020年第3季度	49%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	是	2019年第2季度	49%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	是	2019年第3季度	49%
廣州佳兆業城市廣場	2015年11月	是	2020年第1季度	49%
佛山順德佳兆業金域天下	2017年9月	是	2019年第3季度	49%
佛山順德佳兆業金域天下	2017年9月	否	2020年第2季度	49%
佛山順德佳兆業金域天下	2013年10月	是	2018年第4季度	49%
東莞沙田碧海雲天花園	2016年8月	是	2018年第3季度	100%
惠州東江新城	2011年10月	是	2018年第3季度	100%
惠州東江新城	2016年12月	是	2019年第2季度	100%
惠州東江新城	2017年5月	是	2019年第2季度	100%
惠州東江新城	2017年8月	是	2019年第3季度	100%
惠州東江新城	2017年9月	是	2019年第4季度	100%
惠州佳兆業時代可園	2017年11月	否	2019年第2季度	51%
惠州佳兆業時代可園	2017年9月	是	2019年第2季度	51%
珠海水岸華都花園	2018年1月	否	2019年第4季度	100%
珠海御金山花園	2017年1月	是	2019年第4季度	100%

項目名稱	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 可售建築面積 (平方米)
珠海御金山花園	珠海	2	64,630	45,805
珠海佳兆業君匯上品	珠海		28,958	23,146
中山佳兆業大都匯	中山	1	112,500	94,545
中山佳兆業大都匯	中山	2	136,000	78,914
成都佳兆業8號	成都	4	172,158	88,515
成都佳兆業8號	成都	5	118,470	94,620
成都佳兆業悅府	成都	1	191,408	156,955
重慶佳兆業廣場	重慶	3	88,377	68,934
重慶佳兆業濱江新城	重慶	4	203,609	71,753
重慶佳兆業濱江新城	重慶	5	112,464	87,261
重慶佳兆業濱江新城	重慶	6	83,597	66,186
重慶佳兆業濱江新城	重慶	9	47,622	40,283
瀋陽佳兆業悅峰	瀋陽	1	38,844	31,075
營口龍灣	營口	1	137,056	95,939
鞍山水岸華府	鞍山	2(2)	3,850	3,651
鞍山君匯上品	鞍山	2	160,773	78,947
盤錦佳兆業中心	盤錦	2	31,905	15,953
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	194,022	129,986
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	8	153,971	149,861
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	6	146,328	140,315
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(1)	123,037	120,286
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(2)	59,051	59,051
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(3)	94,464	83,128
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3(4)	70,970	63,873
濰坊佳兆業金域天下	濰坊	2	131,112	84,244
青島佳兆業水岸新都	青島	2	88,613	52,248
青島佳兆業水岸新都	青島	3	123,104	101,429
丹東佳兆業壹號	丹東	3	39,816	28,668
丹東佳兆業壹號	丹東	4	56,136	38,172
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	1-2	78,619	40,922
大連佳兆業中心	大連		77,620	75,295
大連佳兆業壹號	大連	1	104,392	84,558
長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目J地塊	長沙	5	260,221	210,994
長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目F地塊	長沙	6	221,954	178,032

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
珠海御金山花園	2012年12月	是	2018年第4季度	100%
珠海佳兆業君匯上品	2018年1月	否	2019年第3季度	100%
中山佳兆業大都匯	2018年5月	否	2019年第4季度	80%
中山佳兆業大都匯	2018年7月	否	2020年第2季度	80%
成都佳兆業8號	2017年11月	是	2019年第4季度	100%
成都佳兆業8號	2017年11月	是	2020年第1季度	100%
成都佳兆業悅府	2018年2月	否	2020年第2季度	100%
重慶佳兆業廣場	2017年10月	是	2019年第3季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2017年6月	是	2018年第4季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2017年11月	是	2021年第3季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2018年5月	是	2019年第2季度	100%
重慶佳兆業濱江新城	2017年7月	否	2020年第3季度	100%
瀋陽佳兆業悅峰	2017年10月	是	2019年第4季度	100%
營口龍灣	2018年4月	否	2021年第1季度	100%
鞍山水岸華府	2016年10月	是	2018年第4季度	100%
鞍山君匯上品	2017年12月	是	2019年第3季度	100%
盤錦佳兆業中心	2017年12月	否	2021年第1季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2014年9月	是	2019年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2017年7月	是	2019年第1季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2014年7月	否	2021年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2016年8月	是	2021年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2017年9月	是	2021年第4季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2017年7月	是	2021年第3季度	100%
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	2017年5月	是	2021年第3季度	100%
濰坊佳兆業金域天下	2012年11月	否	2019年第4季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2013年11月	是	2018年第3季度	100%
青島佳兆業水岸新都	2014年5月	是	2019年第3季度	100%
丹東佳兆業壹號	2017年12月	是	2019年第4季度	100%
丹東佳兆業壹號	2018年4月	否	2020年第2季度	100%
遼陽佳兆業湯泉驛	2017年1月	是	2019年第4季度	100%
大連佳兆業中心	2014年1月	否	2019年第4季度	100%
大連佳兆業壹號	2018年6月	否	2020年第3季度	100%
長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目J地塊	2017年1月	是	2019年第3季度	100%
長沙佳兆業雲頂梅溪湖項目F地塊	2017年11月	是	2020年第4季度	20%

項目名稱	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 可售建築面積 (平方米)
武漢佳兆業廣場	武漢	1	143,162	104,928
新鄭佳兆業悅峰	鄭州	1	85,840	71,247
上海佳兆業8號	上海	2	135,452	108,362
上海佳兆業大廈	上海	1	77,811	49,896
上海君匯上品	上海	1	55,429	53,510
上海君匯上品	上海	2	156,811	87,758
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	41,315
紹興佳兆業君匯上品	紹興	1	72,448	47,503
蘇州佳兆業廣場	蘇州	2	50,768	36,621
蘇州佳兆業君匯上品	蘇州	2	59,915	41,941
蘇州佳兆業御峰	蘇州	1	81,945	58,508
南京佳兆業城市廣場	南京	3	237,603	206,371
嘉興西塘項目	嘉興	1	64,857	46,657
<b>總計</b>			<b>8,996,189</b>	<b>6,409,508</b>

項目組合(續)

項目名稱	施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們 應佔權益
武漢佳兆業廣場	2017年9月	是	2019年第3季度	100%
新鄭佳兆業悅峰	2018年5月	否	2019年第4季度	100%
上海佳兆業8號	2016年6月	否	2019年第2季度	100%
上海佳兆業大廈	2016年3月	否	2018年第4季度	100%
上海君匯上品	2016年6月	是	2018年第4季度	100%
上海君匯上品	2016年6月	是	2019年第2季度	100%
上海佳兆業城市嘉苑	2018年6月	否	2019年第4季度	100%
紹興佳兆業君匯上品	2017年7月	否	2019年第2季度	70%
蘇州佳兆業廣場	2016年3月	是	2018年第3季度	100%
蘇州佳兆業君匯上品	2014年11月	是	2018年第2季度	100%
蘇州佳兆業御峰	2018年1月	否	2019年第3季度	100%
南京佳兆業城市廣場	2016年4月	是	2020年第1季度	100%
嘉興西塘項目	2018年3月	是	2020年第2季度	51%



## 未來發展物業

下表載列我們於二零一八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 <sup>(1)</sup>
深圳鹽田城市廣場	深圳	1-3	368,196	2020年
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-4	466,400	2020年
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	1-2	185,959	2020年
深圳佳兆業未來城	深圳	1-2	119,550	2020年
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	2021年
深圳東門道項目	深圳	1	50,556	2021年
深圳佳兆業E立方	深圳	1	160,870	2021年
深圳雲創城	深圳	2	268,380	2022年
廣州佳兆業未來城	廣州	3	177,637	2020年
廣州南天項目	廣州	1-3	315,343	2021年
廣州佳兆業天耀	廣州	1	16,182	2021年
廣州佳兆業天越	廣州	1	29,383	2021年
佛山順德佳兆業金域天下	佛山	9	8,489	2018年
佛山佳兆業續果	佛山	-	101,398	2020年
佛山佳兆業續豆	佛山	-	61,000	2020年
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	341,288	2022年
東莞石龍項目	東莞	-	10,131	2021年
東莞水岸林語	東莞	-	155,693	2021年
東莞水岸峰景	東莞	-	202,294	2021年
惠州園洲項目	惠州	-	61,200	2021年
惠州東江新城	惠州	1-13	2,321,754	2021年
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	354,660	2019年
惠州佳兆業時代可園	惠州	1-5	419,451	2021年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-4	441,810	2020年
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	1-4	630,000	2020年
珠海水岸華都花園	珠海	3-4	185,014	2019年
中山佳兆業香山御府	中山	1	69,794	2019年
中山佳兆業上品雅園	中山	1	82,397	2019年
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	1-2	159,025	2020年
成都佳兆業悅府	成都	1-2	256,129	2020年

項目組合(續)

項目	位置	項目分期	預計 總建築面積 (平方米)	預計 完工時間 <sup>(1)</sup>
彭州佳兆業金域都薈	成都	1-4	278,191	2020年
重慶佳兆業濱江新城	重慶	1-10	153,337	2019年
重慶沙壩井口項目	重慶	-	141,945	2020年
營口龍灣	營口	1-2	109,246	2021年
鞍山水岸華府	鞍山	3	140,000	2020年
鞍山君匯上品	鞍山	1-4	95,229	2021年
盤錦佳兆業中心	盤錦	1-2	68,449	2021年
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-8	753,899	2020年
丹東佳兆業壹號	丹東	1-4	75,305	2020年
遼陽佳兆業湯泉驛	遼陽	3-10	37,620	2020年
霸州佳兆業孔雀城悅峰	廊坊	1	54,860	2020年
固安牛駝天賜項目	廊坊	1	48,726	2020年
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	1	160,673	2020年
武漢佳兆業悅府	武漢	1-2	354,247	2020年
新鄭佳兆業悅峰	鄭州	1	86,242	2020年
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	69,767	2021年
泰州佳兆業壹號公館	泰州	5	243,165	2021年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	35,620	2020年
紹興佳兆業國越府	紹興	1	46,660	2019年
張家港佳兆業鳳鳴水岸	張家港	1	37,999	2019年
寧波戚隘橋項目	寧波	1	39,224	2020年
南京佳兆業天御	南京	1	89,590	2019年
徐州雲龍區項目	徐州	1	172,115	2020年
<b>總計</b>			<b>11,364,022</b>	

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。

## 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。於二零一八年六月三十日，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8.18%。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，合共63,000,000份購股權已根據購股權計劃授出。截至二零一八年六月三十日止六個月，總共5,163,000份購股權已獲行使，概無購股權獲註銷，總共11,474,000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二零一八年六月三十日已授出的購股權詳情：

承授人	於 二零一八年 一月一日 的結餘 (附註1)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月內註銷/ 沒收/失效	於 二零一八年 六月三十日 的結餘
<b>董事</b>					
孫越南	50,020,000	-	-	-	50,020,000
鄭毅	48,588,000	-	-	-	48,588,000
張建軍	-	20,000,000	-	-	20,000,000
麥帆	10,000,000	-	-	-	10,000,000
饒永	2,400,000	-	-	-	2,400,000
張儀昭	1,400,000	-	-	-	1,400,000
劉雪生	1,200,000	-	-	-	1,200,000
<b>其他僱員</b>					
合共	356,906,000	43,000,000	(5,163,000)	(11,474,000)	383,269,000
<b>總計</b>	<b>470,514,000</b>	<b>63,000,000</b>	<b>(5,163,000)</b>	<b>(11,474,000)</b>	<b>516,877,000</b>

於二零一八年六月三十日，總共109,677,000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二零一八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27。

### 董事及主要行政人員的證券權益

於二零一八年六月三十日，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	1,517,180,756	25.00%
麥帆	配偶權益	905,000	0.01%

附註：百分比乃根據於二零一八年六月三十日已發行股份數目6,068,893,329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 概約百分比 (附註) [%]
孫越南	實益擁有人	50,020,000	0.82%
張建軍	實益擁有人	20,000,000	0.33%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000	0.02%
饒永	實益擁有人	2,400,000	0.04%
麥帆	實益擁有人	10,000,000	0.16%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000	0.02%
鄭毅	實益擁有人	48,588,000	0.80%

附註：

百分比乃根據於二零一八年六月三十日已發行股份數目6,068,893,329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，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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	647,115,378 (L) (附註2)	11.11%
大豐	實益擁有人	843,065,378 (L) 200,000,000 (S) (附註2)	13.89% 3.30%
大正投資有限公司	實益擁有人	843,065,377 (L)	13.89%
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)	25.34%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.63%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大豐投資有限公司(「大豐」)及大昌投資有限公司(「大昌」)各自由郭英成先生全資擁有。
3. 於二零一八年六月三十日，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。
4. 百分比乃根據於二零一八年六月三十日已發行之6,068,893,329股股份計算。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，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。



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41至100頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(統稱「貴集團」)中期財務資料，此中期財務資料包括於二零一八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」進行審閱。審閱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

二零一八年八月二十八日

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

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	6	15,027,788	8,586,802
銷售成本	7	(10,291,313)	(5,728,185)
毛利		4,736,475	2,858,617
其他收益及(虧損)淨額	8	115,704	480,216
視作出售的臨時收益	26	1,994,891	-
銷售及市場推廣成本	7	(361,269)	(262,086)
行政開支	7	(1,402,041)	(788,016)
投資物業公平值收益	13	134,806	1,320,415
金融衍生工具公平值虧損		-	(321,816)
經營溢利		5,218,566	3,287,330
應佔聯營公司業績	14(a)	(55,223)	(31,818)
應佔合營企業業績	14(b)	33,234	(9,202)
融資收入		106,152	57,486
融資成本		(730,108)	(70,442)
融資成本淨額	9	(623,956)	(12,956)
除所得稅前溢利		4,572,621	3,233,354
所得稅開支	10	(2,340,530)	(1,429,459)
期內溢利		2,232,091	1,803,895
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,704,082	1,890,586
非控股權益		528,009	(86,691)
		2,232,091	1,803,895
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本	11	0.281	0.368
— 攤薄	11	0.276	0.367



簡明綜合中期損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內溢利	2,232,091	1,803,895
期內其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整 其後將可能重新分類至損益的項目 換算境外業務匯兌收益／(虧損)	13,516	(12,309)
期內其他全面收益／(虧損)，包括重新分類調整	13,516	(12,309)
期內全面收益總額	2,245,607	1,791,586
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	1,712,587	1,881,964
非控股權益	533,020	(90,378)
	2,245,607	1,791,586

第47至第100頁的附註為本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

於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,821,403	2,551,580
投資物業	13	33,476,100	32,025,830
土地使用權	13	399,721	395,815
於聯營公司之投資	14(a)	5,427,123	5,284,835
於合營企業之投資	14(b)	7,513,722	6,818,118
可供出售金融資產		-	4,400,796
按公平值經損益入賬的金融資產		6,160,364	-
應收賬款、按金及其他應收款項	15	466,828	823,860
商譽及無形資產	16	1,163,389	1,206,237
長期銀行存款		400,000	-
可換股債券應收款項		-	41,328
遞延稅項資產		111,652	9,699
		<b>57,940,302</b>	<b>53,558,098</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		58,784,519	68,066,413
持作銷售的已落成物業		12,915,303	18,170,966
存貨		4,221	2,714
收購土地按金	17	20,370,801	21,422,522
擬發展項目預付款項		17,928,102	15,925,608
應收賬款、按金及其他應收款項	15	19,322,902	14,124,677
預繳稅項		1,360,294	850,499
受限制現金		10,097,550	7,939,574
按公平值經損益入賬的金融資產		63,045	96,467
短期銀行存款		42,430	1,232,206
現金及銀行結餘		15,746,532	11,998,423
		<b>156,635,699</b>	<b>159,830,069</b>
<b>流動負債</b>			
自顧客收取的墊款及已收按金	18	-	29,564,933
合同負債	18	34,372,036	-
應計建築成本		11,609,397	15,170,791
應付所得稅		6,154,901	5,649,679
借款	19	18,304,868	22,173,037
其他應付款項	20	15,904,440	17,315,611
		<b>86,345,642</b>	<b>89,874,051</b>

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值		<b>70,290,057</b>	69,956,018
資產總值減流動負債		<b>128,230,359</b>	123,514,116
非流動負債			
借款	19	<b>91,316,785</b>	89,000,150
其他應付款項	20	-	104,171
遞延稅項負債		<b>4,641,014</b>	4,411,645
		<b>95,957,799</b>	93,515,966
資產淨值		<b>32,272,560</b>	29,998,150
權益			
股本	21	<b>533,279</b>	532,865
股份溢價	21	<b>6,318,120</b>	6,913,069
儲備	22	<b>13,768,364</b>	11,641,988
本公司擁有人應佔權益		<b>20,619,763</b>	19,087,922
非控股權益		<b>11,652,797</b>	10,910,228
權益總值		<b>32,272,560</b>	29,998,150

郭英成  
董事

麥帆  
董事

第47至第100頁的附註為本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

截至二零一八年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元 (附註21)	股份溢價 人民幣千元 (附註21)	儲備 人民幣千元 (附註22)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘 (經審核)	450,450	4,253,704	8,241,973	12,946,127	10,100,272	23,046,399
期內溢利/(虧損)	-	-	1,890,586	1,890,586	(86,691)	1,803,895
期內其他全面虧損	-	-	(8,622)	(8,622)	(3,687)	(12,309)
期內全面收益總額	-	-	1,881,964	1,881,964	(90,378)	1,791,586
收購附屬公司	-	-	-	-	106,873	106,873
非控股權益注資	-	-	-	-	7,500	7,500
行使購股權時發行股份	190	3,903	(1,114)	2,979	-	2,979
以股份為基礎的付款	-	-	1,602	1,602	-	1,602
於二零一七年六月三十日的結餘 (未經審核)	450,640	4,257,607	10,124,425	14,832,672	10,124,267	24,956,939
於二零一八年一月一日的結餘 (經審核)	532,865	6,913,069	11,641,988	19,087,922	10,910,228	29,998,150
採納香港財務報告準則第9號時 作出的調整，扣除稅項(附註3.1)	-	-	299,998	299,998	(7,224)	292,774
於二零一八年一月一日重列的結餘	532,865	6,913,069	11,941,986	19,387,920	10,903,004	30,290,924
期內溢利	-	-	1,704,082	1,704,082	528,009	2,232,091
期內其他全面收益	-	-	8,505	8,505	5,011	13,516
期內全面收益總額	-	-	1,712,587	1,712,587	533,020	2,245,607
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	51,426	51,426
非控股權益注資	-	-	-	-	254,377	254,377
視作出售附屬公司(附註26)	-	-	-	-	(91,554)	(91,554)
宣派二零一七年末期股息(附註12)	-	(603,729)	-	(603,729)	-	(603,729)
行使購股權時發行股份	414	8,780	(2,667)	6,527	-	6,527
以股份為基礎的付款	-	-	116,458	116,458	2,524	118,982
於二零一八年六月三十日的結餘 (未經審核)	533,279	6,318,120	13,768,364	20,619,763	11,652,797	32,272,560

第47至第100頁的附註為本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

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金		15,590,782	2,813,532
已付所得稅		(2,163,048)	(1,382,342)
已付利息		(4,562,769)	(3,233,536)
<b>經營活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>8,864,965</b>	<b>(1,802,346)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
添置物業、廠房及設備	13	(90,781)	(74,654)
添置投資物業	13	(1,315,464)	(1,689,293)
添置無形資產	16	(46,422)	(264,031)
收購聯營公司	14(a)	(177,507)	-
收購附屬公司，扣除已取得現金	25	(205,274)	(927,773)
應收合營企業款項增加		(162,224)	(77,158)
應收聯營公司款項(增加)/減少		(3,631,595)	140,402
其他應收款項增加		(3,038,600)	(2,060,561)
短期銀行存款減少/(增加)		1,189,776	(422,450)
長期銀行存款增加		(400,000)	-
與收購合營企業有關的應付代價增加		5,600	-
視作出售附屬公司現金流出	26	(2,572,394)	-
有關收購附屬公司的應付代價付款		(1,503,087)	(182,878)
有關收購聯營公司的應付代價付款		(757,937)	-
購買按公平值經損益入賬的金融資產		(949,544)	(59,114)
其他投資活動		(228,800)	70,376
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(13,884,253)</b>	<b>(5,547,134)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
其他應付款項(減少)/增加		(78,599)	357,082
應付聯營公司款項增加		428,011	-
應付合營企業款項增加		326,386	-
與借款有關的受限制現金減少/(增加)		17,463	(3,510,920)
非控股權益注資		254,377	-
應付附屬公司非控股權益款項減少		(166,167)	(270,827)
銀行及其他借款所得款項		17,610,195	13,614,887
發行優先票據所得款項淨額	19(d)	2,075,073	5,362,071
聯營公司貸款所得款項		428,250	-
償還銀行及其他借款		(10,403,158)	(4,347,450)
償還聯營公司貸款		(721,900)	-
購回優先票據所得款項		(960,817)	-
其他融資活動		(67,141)	11,593
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>8,741,973</b>	<b>11,216,436</b>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>		<b>3,722,685</b>	<b>3,866,956</b>
期初的現金及現金等值項目		11,998,423	10,819,117
匯兌調整		25,424	(64,377)
<b>期終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘</b>		<b>15,746,532</b>	<b>14,621,696</b>

第47至第100頁的附註為本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

截至二零一八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。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務，以及健康業務。

本公司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，本簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，並已於二零一八年八月二十八日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要

### (i) 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料已按照聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港會計師公會(「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二零一七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。

### (ii) 重大會計政策概要

除附註3所述者外，所應用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應用者一致，有關會計政策於年度財務報表中闡述。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

### (iii) 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二零一八年一月一日開始之財政期間生效，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(修訂本)	具有負補償之預付特點	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出 售或注資	待定

除下文所述者外，本公司董事預期應用所有其他已頒佈但未於二零一八年一月一日開始的財政期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團財務表現及財務狀況有任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號「租賃」及三項相關詮釋。

本集團現時將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃的類別對租賃安排各自進行列賬。本集團作為出租人訂立若干租約，並作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

## 2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

### (iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則修訂本及詮釋(續)

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干土地及樓宇(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加,及影響租約期間於損益表確認開支的時間。於二零一八年六月三十日,本集團於就土地及樓宇的不可撤銷經營租賃項下日後最低租賃付款達人民幣676,495,000元,其中大部分須於報告日期後一至五年內或五年後支付。因此,一旦採納香港財務報告準則第16號,若干該等款項可能須確認為租賃負債,並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後,本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

此項準則於二零一九年一月一日或之後開始之年度申報期間內的首個中期期間強制生效。本集團無意提早於此項準則生效日期前予以採納。

## 3. 新會計準則以及會計政策變動

下列為本集團已於二零一八年一月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的經修訂準則。

年度改進項目香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)	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2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
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	來自客戶合約的收益
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釐清事項
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)一詮釋第22號	外幣交易及預付代價

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號的修訂釐清實體須將物業(包括在建中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明,物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂的年度報告期間開始時或之後發生的物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日評估所持物業的分類,並(倘適用)將有關物業重新分類,以反映該日的實際情況。倘毋須採納事後確認,方可採納追溯調整法。該等修訂於二零一八年一月一日開始生效並預期不會對本集團的中期財務資料產生任何重大影響。

除香港會計準則第40號(修訂本)、香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)外,應用上述於二零一八年一月一日開始的財政期間生效的經修訂準則並無對本集團造成重大財務影響。



### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.1 對中期財務資料的影響

誠如下文附註3.2.1及3.3.1所說明，本集團按追溯基準全面採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。由於實體的會計政策有變動，故此經重列的二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表並無反映若干重新分類及調整項目。

下表列示各個別項目確認的調整，並無列出不受變動影響的項目。有關調整按下文準則更詳細闡述。

簡明綜合中期財務狀況表(摘要)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	對首次應用香港 財務報告準則 第9號的影響 人民幣千元	對首次應用香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售金融資產	4,400,796	(4,400,796)	-	-
按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	5,086,320	-	5,182,787
可換股債券應收款項	41,328	(41,328)	-	-
遞延稅項資產	9,699	63,459	-	73,158
<b>流動資產</b>				
應收賬款、按金及其他應收款項	14,124,677	(253,832)	-	13,870,845
<b>流動負債</b>				
自顧客收取的墊款及已收按金	29,564,933	-	(29,564,933)	-
合同負債	-	-	29,564,933	29,564,933
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	4,411,645	161,049	-	4,572,694
<b>權益</b>				
保留盈利	10,973,620	299,998	-	11,273,618
非控股權益	10,910,228	(7,224)	-	10,903,004

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號

##### 3.2.1 香港財務報告準則第9號－採納的影響

香港財務報告準則第9號闡明金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計的新規則及金融資產的新減值模型。採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策以及金融資產及金融負債的確認、分類及計量以及金融資產的減值出現變動。新會計政策載於下文附註3.2.2。

##### 金融工具的分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號日期)，本集團管理層已評估那些業務模式適用於本集團持有的金融資產，並已將其金融工具分類為適當的香港財務報告準則的計量類別，包括該等隨後按公平值經損益入賬計量以及按攤銷成本計量的金融工具。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收賬款、按金及其他應收款項、按公平值經損益入賬的金融資產、長期銀行存款、短期銀行存款及受限制現金。

##### 可供出售金融資產重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團按成本持有非上市公司股權人民幣4,400,796,000元及可換股債券應收款項人民幣41,328,000元，而該等投資根據先前香港會計準則第39號的標準分類為按成本列賬的可供出售金融資產。在採納香港財務報告準則第9號下，該等投資不符合香港財務報告準則第9號就按攤銷成本分類的條件，乃由於其現金流不僅代表支付本金及利息。於二零一八年一月一日，本集團將其股本投資及可換股債券應收款項指定為按公平值經損益入賬的金融資產。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### 3.2.1 香港財務報告準則第9號－採納的影響(續)

由於採納香港財務報告準則第9號，於二零一八年一月一日，經參考由獨立外部估值師進行的估值及董事的最佳估計後，股本投資及可換股債券應收款項已獲公平估值。於二零一八年一月一日，於保留盈利確認的公平值變動為人民幣644,196,000元。

採納香港財務報告準則第9號導致按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項負債及保留盈利分別增加約人民幣5,086,320,000元、人民幣161,049,000元及人民幣483,147,000元。

##### 金融資產的減值

對於按攤銷成本計量的資產，本集團就其預期信貸虧損作前瞻性評估。減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

本集團對此等類別資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。

##### (i) 應收賬款

本集團採用簡化方法對應收賬款進行會計處理，並將虧損撥備計作整個存續期的預期信貸虧損。考慮到金融工具存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算時，本集團採用其過往經驗、外部指標及使用撥備矩陣計算預期信貸虧損的前瞻性資料。對於尚未逾期及未減值之金額、逾期超過180日之金額及逾期1年以上之金額，本集團分別計提0.1%、1%及10%撥備。

##### (ii) 來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項(不包括預付款項)

存款及其他應收款項的減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量。倘應收款項之信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。本集團對來自第三方、合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益的按金及其他應收款項計提2%至30%撥備。

採納香港財務報告準則第9號導致應收賬款、按金及其他應收款項、保留盈利及非控股權益分別減少約人民幣253,832,000元、人民幣183,149,000元及人民幣7,224,000元及遞延稅資產增加約人民幣63,459,000元。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### 3.2.2 香港財務報告準則第9號－重大會計政策概要

下文描述本集團的最新金融工具政策以反映採納香港財務報告準則第9號。

##### 確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

##### 金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收賬款外，所有金融資產均按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量
- 按公平值經損益入賬

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

就並非持作買賣之股本工具投資而言，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經損益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於融資成本淨額或其他收益及(虧損)淨額內呈列。

##### 金融資產之後續計量

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### 3.2.2 香港財務報告準則第9號—重大會計政策概要(續)

###### 金融資產之後續計量(續)

###### 按攤銷成本計量之金融資產(續)

此類別包括具有固定或可確定付款金額但並未在活躍市場中報價之貸款及應收款項等非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

###### 按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的簡明綜合中期損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入「融資收入」。

###### 金融資產的減值虧損

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其規定對所有應收賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月的預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### 3.2.2 香港財務報告準則第9號－重大會計政策概要(續)

###### 金融資產的減值虧損(續)

###### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

###### 信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

###### 撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### 3.2.2 香港財務報告準則第9號—重大會計政策概要(續)

###### 金融負債之分類及計量

根據香港財務報告準則第9號對金融負債進行會計處理與根據香港會計準則第39號進行處理基本相同，故本集團之金融負債並未因採納香港財務報告準則第9號遭受影響。然而，為完整起見，有關會計政策載述如下。

本集團之金融負債包括借款、應計建築成本及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項、已收按金及收取土地收購按金)。

金融負債按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量。

隨後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。

所有於損益內呈報之利息相關費用均於融資成本內入賬。

#### 3.3 採納香港財務報告準則第15號

##### 3.3.1 香港財務報告準則第15號—採納的影響

香港財務報告準則第15號處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於實體之客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力直接指引貨品或服務之用途並由此獲取利益，則確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。新會計政策載於下文附註3.3.2。

經考慮來自初步應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策變動後，除確認合約負債外，本公司董事認為初步應用香港財務報告準則第15號不會對各報告期內確認中國物業開發合約收益的時間和金額產生重大影響。

在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或按合約規定客戶須支付代價且款項已到期時，本集團會確認合約負債。重新分類已於二零一八年一月一日作出，以與香港財務報告準則第15號所用術語一致。與物業開發活動有關的合約負債在以往年度呈列為自顧客收取的墊款。

### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.3 採納香港財務報告準則第15號(續)

##### 3.3.2 香港財務報告準則第15號—重大會計政策概要

###### 物業銷售收益

收益乃根據與客戶訂立的合約中訂明的代價計量，並確認收益以述明向客戶移交已約定商品或服務的金額，有關金額反映本集團預期就交換該等商品或服務有權收取的代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於客戶獲得已落成物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因包含重大融資成分的影響而進行調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合約負債。

###### 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

###### 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

###### 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。



### 3. 新會計準則以及會計政策變動(續)

#### 3.3 採納香港財務報告準則第15號(續)

##### 3.3.2 香港財務報告準則第15號—重大會計政策概要(續)

###### 物業管理(續)

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

###### 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

###### 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

###### 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

###### 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收益於產品交付予客戶並獲客戶接收時進行確認。

###### 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 4. 重大會計估計及判斷

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。

編製本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二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

##### 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

本集團管理層按前瞻基準釐定應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備，而預期存續期虧損於初始確認資產時確認。撥備矩陣乃根據本集團於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻估計作出調整。其他應收款項被視為12個月預期信貸虧損。於作出判斷時，管理層會考慮可用的合理可靠前瞻資料，例如客戶經營業績的實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況的實際或預期重大不利變動。於各報告日期，本集團管理層將更新歷史觀察違約率，並分析前瞻估計變動。

#### 5. 財務風險管理及金融工具

##### 5.1 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、利率風險及價格風險)、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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至二零一七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。

##### 5.2 公平值估計

下表按公平值計量所用估值技術的輸入數據層級，分析按公平值列賬的金融工具。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)。

## 5. 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.2 公平值估計(續)

下表呈列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按公平值計量的金融資產/(負債)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年六月三十日(未經審核) 金融資產 按公平值經損益入賬的金融資產	63,045	-	6,160,364	6,223,409
於二零一七年十二月三十一日(經審核) 金融資產 按公平值經損益入賬的金融資產	96,467	-	-	96,467

於截至二零一八年六月三十日止六個月，期內第1、第2及第3層之間概無轉移(二零一七年十二月三十一日：無)。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

### 5.3 計算第1層公平值所用的估值技術

第1層公平值計量乃以於活躍市場就相同資產或負債的報價(未經調整)得出。

### 5.4 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第3層)

本集團屬第3層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的公平值(按香港會計準則第39號計算)(經審核) 非交易性非上市股本證券由可供出售金融資產及可換股債券應收款項 重新分類為按公平值經損益入賬的金融資產 公平值變動	-  4,442,124 644,196
於二零一八年一月一日的公平值(按香港財務報告準則第9號計算) 增加 出售 公平值變動 匯兌調整	5,086,320 949,544 (12,300) 136,937 (137)
於二零一八年六月三十日的的公平值(未經審核)	6,160,364

截至二零一八年六月三十日止六個月的增加主要為中國物業發展的投資基金單位。

## 5. 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.4 使用重大的不可觀察輸入數據的公平值計量(第3層)(續)

對於按公平值經損益入賬的金融資產，已於簡明綜合中期損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)淨額」項內計入人民幣136,937,000元。

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值採用市場法釐定。按公平值經損益入賬的金融資產的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
市場法	市盈率	7.64至15.89	市盈率上升(下跌)導致公平值上升(下跌)
	基於缺乏市銷性的折讓	20%	折讓上升(下跌)導致公平值(下跌)上升

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

### 5.5 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

	未經審核 二零一八年六月三十日		經審核 二零一七年十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註19(d))	35,977,249	27,960,062	34,752,933	34,795,711

## 6. 收益及分部資料

主要營運決策人(「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。執行董事已根據分部業績計量評估各單一營運分部的表現。企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支不計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務營運的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業銷售、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及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售		
— 持作銷售的已落成物業	13,984,832	5,787,764
— 擬發展項目	-	2,079,641
租金收入	126,400	125,700
物業管理服務	201,814	172,614
酒店及餐飲業務	105,441	45,380
戲院、百貨店及文化中心業務	107,184	99,832
水路客貨運業務	362,571	249,524
其他	139,546	26,347
	<b>15,027,788</b>	<b>8,586,802</b>

## 6. 收益及分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	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	水路客貨運 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	13,984,832	169,341	448,980	117,682	115,408	366,470	484,859	15,687,572
減：分部間收益	-	(42,941)	(247,166)	(12,241)	(8,224)	(3,899)	(345,313)	(659,784)
來自外來客戶之收益	13,984,832	126,400	201,814	105,441	107,184	362,571	139,546	15,027,788
除視作出售的臨時收益、 投資物業公平值收益及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	3,604,922	71,183	46,325	(38,775)	(247,885)	171,636	(299,546)	3,307,860
視作出售的臨時收益 (附註26)	1,994,891	-	-	-	-	-	-	1,994,891
應佔聯營公司業績 (附註14(a))	(54,659)	-	-	-	-	-	(564)	(55,223)
應佔合營企業業績 (附註14(b))	32,732	-	-	-	-	-	502	33,234
投資物業公平值收益 (附註13)	-	134,806	-	-	-	-	-	134,806
分部業績	5,577,886	205,989	46,325	(38,775)	(247,885)	171,636	(299,608)	5,415,568
按公平值經損益入賬的金融 資產的公平值收益淨額 (附註8)								103,515
企業及其他未分配開支								(322,506)
融資收入								106,152
融資成本								(730,108)
融資成本－淨額(附註9)								(623,956)
除所得稅前溢利								4,572,621
所得稅開支(附註10)								(2,340,530)
期內溢利								2,232,091

## 6. 收益及分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	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	水路客貨運 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	7,867,405	136,329	283,881	50,746	205,416	254,606	481,455	9,279,838
減：分部間收益	-	(10,629)	(111,267)	(5,366)	(105,584)	(5,082)	(455,108)	(693,036)
來自外來客戶之收益	7,867,405	125,700	172,614	45,380	99,832	249,524	26,347	8,586,802
除投資物業公平值收益及 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	2,483,533	74,255	43,014	(27,970)	(276,554)	106,680	18,126	2,421,084
應佔聯營公司業績 (附註14(a))	(1,408)	-	-	-	-	2,246	(32,656)	(31,818)
應佔合營企業業績 (附註14(b))	(633)	-	-	-	-	(8,569)	-	(9,202)
投資物業公平值收益 (附註13)	-	1,320,415	-	-	-	-	-	1,320,415
分部業績	2,481,492	1,394,670	43,014	(27,970)	(276,554)	100,357	(14,530)	3,700,479
金融衍生工具公平值虧損								(321,816)
企業及其他未分配開支								(132,353)
融資收入								57,486
融資成本								(70,442)
融資成本—淨額(附註9)								(12,956)
除所得稅前溢利								3,233,354
所得稅開支(附註10)								(1,429,459)
期內溢利								1,803,895

## 6. 收益及分部資料(續)

於二零一八年六月三十日的分部資產及負債如下：

	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	水路客貨運 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	396,985,700	40,365,400	2,673,000	3,072,158	2,366,120	17,843,214	99,462,482	(355,887,428)	206,880,646 7,695,355
資產總值									214,576,001
分部負債 未分配	298,422,783	8,048,489	1,770,777	2,694,135	3,098,373	16,539,725	80,068,853	(304,130,933)	106,512,202 75,791,239
負債總值									182,303,441

於二零一七年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	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	水路客貨運 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	339,842,097	37,616,411	1,553,818	2,964,885	2,484,709	17,386,862	87,274,219	(281,092,295)	208,030,706 5,357,461
資產總值									213,388,167
分部負債 未分配	252,222,094	5,361,023	1,210,529	2,384,989	1,641,563	16,257,045	69,895,423	(239,811,698)	109,160,968 74,229,049
負債總值									183,390,017



## 6. 收益及分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團最大客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

截至二零一八年六月三十日止六個月劃分分部基準或分部溢利或虧損的計量基準概無變動。

分部資產主要由除按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項以外的所有資產組成。

分部負債主要由除遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款以外的所有負債組成。

## 7. 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	2,500	1,900
廣告及其他宣傳成本	165,079	88,297
代理費	93,001	27,192
土地使用權攤銷(附註13)	6,112	736
無形資產攤銷(附註16)	88,773	56,072
銀行費用	21,197	30,155
營業稅／增值稅	138,037	174,287
已售物業成本	9,527,356	4,993,411
折舊(附註13)	84,907	50,474
下列項目的直接經營開支：		
— 投資物業	18,310	6,609
— 物業管理服務	100,854	104,984
— 酒店及餐飲業務	32,674	16,203
— 戲院、百貨店及文化中心業務	143,224	41,090
— 水路客貨運業務	223,730	142,528
捐款	45,358	628
酬酢	32,843	22,504
法律及專業費用	88,057	72,611
辦公室開支	71,154	50,951
經營租賃租金	31,250	20,395
其他	270,581	207,231
員工成本—包括董事酬金	848,583	658,041
差旅	21,043	11,988
	<b>12,054,623</b>	<b>6,778,287</b>

## 8. 其他收益及(虧損)－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收回其他應收款項壞賬	-	450,000
來自下列項目的股息收入		
－上市可供出售金融資產	-	11
－非上市可供出售金融資產	-	22,214
－按公平值經損益入賬的金融資產	21,162	-
沒收客戶按金	3,484	6,442
政府補貼收入(附註)	357,581	30,278
購回優先票據收益淨額(附註19(d))	142,745	-
預期信貸虧損撥備(附註15(c))	(129,679)	-
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益淨額(附註6)	103,515	2,474
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(261)	416
其他	8,616	(4,024)
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業	(390,962)	(17,765)
撇銷無形資產(附註16)	(497)	(9,830)
	<b>115,704</b>	<b>480,216</b>

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

## 9. 融資成本－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入		
－ 第三方	69,822	57,486
－ 聯營公司	36,330	–
	<b>106,152</b>	57,486
<b>融資成本</b>		
利息開支：		
－ 銀行及其他借款	2,922,589	2,359,897
－ 優先票據(附註19(d))	1,436,760	954,992
－ 可換股債券	–	99,873
	<b>4,359,349</b>	3,414,762
總利息開支	<b>4,359,349</b>	3,414,762
減：資本化利息(附註)	<b>(4,048,415)</b>	(2,912,061)
	<b>310,934</b>	502,701
匯兌虧損／(收益)淨額	<b>419,174</b>	(432,259)
	<b>730,108</b>	70,442
<b>融資成本－淨額</b>	<b>(623,956)</b>	(12,956)

附註： 借款資本化率於期內為12.82%(二零一七年：13.15%)。

## 10. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,373,948	851,949
— 中國土地增值稅	914,620	247,407
遞延稅項	51,962	330,103
	<b>2,340,530</b>	<b>1,429,459</b>

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月的所得稅開支按管理層估計的預期整個財政年度的加權平均年度所得稅稅率確認。

### 開曼群島所得稅

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。

### 香港利得稅

由於本集團於截至二零一八年及二零一七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%(截至二零一七年六月三十日止六個月：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業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及其他全面收益表。

## 11. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利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	
	二零一八年	二零一七年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,704,082	1,890,586
已發行普通股的加權平均數	6,064,446,329	5,136,367,766
每股基本盈利(人民幣元)	0.281	0.368

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣1,704,082,000元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,890,586,000元(未經審核))及加權平均數6,064,446,329股(二零一七年六月三十日止六個月：5,136,367,766股)普通股計算(經就期內行使購股權時發行股份作出調整)。

### (b) 攤薄

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,704,082	1,890,586
已發行普通股的加權平均數	6,064,446,329	5,136,367,766
就購股權計劃的調整而發行股份的影響	107,993,528	21,043,365
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,172,439,857	5,157,411,131
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.276	0.367

截至二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換或行使而調整未行使普通股加權平均數計算。

## 11. 每股盈利(續)

### (b) 攤薄(續)

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。如上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。

## 12. 股息

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
期內宣派的股息： 二零一八年中期－每股0.03港元(二零一七年：無)	153,530	-
期內確認的股息： 二零一七年末期－每股0.118港元(二零一七年：無)	603,729	-

二零一八年六月十一日股東週年大會批准截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣9.95分(相當於11.8港仙)並附以股代息選項。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為人民幣603,729,000元(相當於716,082,000港元)。

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派中期股息人民幣2.53分(相當於3.0港仙)。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額合共約為人民幣153,530,000元(相當於182,102,000港元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。有關股息將有待股東於應屆股東特別大會上批准。本簡明綜合中期財務資料並無反映本應付股息。

### 13. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 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
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>			
於二零一八年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	2,551,580	32,025,830	395,815
收購附屬公司(附註25(b))	346	-	-
添置	90,781	1,315,464	-
轉撥自持作銷售的已落成物業	263,565	-	10,018
攤銷(附註7)	-	-	(6,112)
折舊(附註7)	(84,907)	-	-
視作出售附屬公司(附註26)	(1,089)	-	-
出售	(261)	-	-
公平值增加	-	134,806	-
匯兌調整	1,388	-	-
於二零一八年六月三十日的期終賬面淨值(未經審核)	2,821,403	33,476,100	399,721

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 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
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>			
於二零一七年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	1,087,064	30,690,680	163,178
收購附屬公司	2,007	-	-
添置	74,654	1,689,293	-
轉撥自持作銷售的已落成物業	-	932,202	-
攤銷(附註7)	-	-	(736)
折舊(附註7)	(50,474)	-	-
出售	(1,258)	-	-
公平值增加	-	1,320,415	-
匯兌調整	(2,526)	-	-
於二零一七年六月三十日的期終賬面淨值(未經審核)	1,109,467	34,632,590	162,442

附註：

本集團於中國的投資物業的公平值乃根據由獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日所作出之估值計算。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。



### 13. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

#### 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對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。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。

#### 估值方法

##### 採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

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估計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。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	未經審核 二零一八年六月三十日		經審核 二零一七年十二月三十一日	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.5%	6.5%	3.0%-6.0%	4.5%
預期空置率	0.0%-10.0%	不適用	0.0%-10.0%	不適用
每月租金	每平方米 人民幣20至587元	每個 人民幣2,500元	每平方米 人民幣56至574元	每個 人民幣2,400元

### 13. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

#### 估值方法(續)

採用重大不可觀察輸入數據計量公平值(續)

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。

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土地部分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。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	未經審核 二零一八年 六月三十日	經審核 二零一七年 十二月三十一日
利率	4.35%-4.75%	4.75%
估計完成成本(每平方米人民幣)	680-7,000	2,500-9,500
預計發展商利潤率	10.0%-20.0%	10.0%-20.0%

期內概無改變估值方法。

當時每平方米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報告日期的市況而估計。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。成本愈高，公平值愈低。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層。於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無轉入第3層或自第3層轉出。

**14. 以權益法入賬之投資**  
**(a) 於聯營公司之投資**

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	2,678,941	2,677,741
— 非上市	2,804,200	2,620,207
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	(56,018)	(13,113)
	<b>5,427,123</b>	<b>5,284,835</b>

截至二零一八年六月三十日止六個月於聯營公司之投資變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,284,835	1,331,121
添置	49,877	-
轉撥自附屬公司(附註26)	20,004	-
向聯營公司注資	127,630	14,000
出售	-	(12,885)
應佔聯營公司業績	(55,223)	(31,818)
於六月三十日	<b>5,427,123</b>	<b>1,300,418</b>

附註：本集團人民幣1,000,000,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日：無)的短期銀行存款已為本集團聯營公司借款作質押。

**(b) 於合營企業之投資**

截至二零一八年六月三十日止六個月於合營企業之投資變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非上市投資</b>		
於一月一日	6,818,118	931,751
添置	30,600	9,998
轉撥自附屬公司(附註26)	631,270	-
向合營企業注資	500	-
出售	-	(800)
應佔合營企業業績	33,234	(9,202)
於六月三十日	<b>7,513,722</b>	<b>931,747</b>

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款—淨額(附註a)	730,837	1,964,390
其他應收款項(附註b)	5,409,644	2,268,769
其他按金(附註b)	2,292,642	3,979,177
預付款項(附註d)	2,982,047	2,531,677
其他預繳稅項	1,869,045	1,293,895
非金融機構借款之受限制按金(附註b)	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註b)	3,653,657	20,498
應收合營企業款項(附註b)	1,041,434	879,210
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	226,283	50,718
	19,434,955	12,984,147
減：減值撥備(附註c)	(376,062)	-
按金、預付款項及其他應收款項—淨額	19,058,893	12,984,147
應收賬款、按金及其他應收款項總額—淨額	19,789,730	14,948,537
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b(ii))	(159,000)	(584,880)
其他按金	(307,828)	(238,980)
非流動部分	(466,828)	(823,860)
流動部分	19,322,902	14,124,677

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

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。於各報告日期按照合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	643,336	240,801
91至180日	18,301	10,512
181-270日	9,858	1,612,128
271-365日	1,929	1,006
超過365日	64,862	99,943
	<b>738,286</b>	1,964,390
減：減值撥備(附註c)	<b>(7,449)</b>	-
	<b>730,837</b>	1,964,390

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣7,449,000元(未經審核)的減值撥備(二零一七年十二月三十一日(經審核)：無)。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。銷售擬發展項目的應收款項須於協議日期起計180日內償還。

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應收款項(附註(i))	5,409,644	2,268,769
其他按金(附註(ii))	2,292,642	3,979,177
非金融機構借款之受限制按金(附註(iii))	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註(iv))	3,653,657	20,498
應收合營企業款項(附註(v))	1,041,434	879,210
應收附屬公司非控股權益款項(附註(v))	226,283	50,718
	<b>14,583,863</b>	9,158,575
減：減值撥備(附註c)	<b>(376,062)</b>	-
按金及其他應收款項－淨額	<b>14,207,801</b>	9,158,575

(i) 按金及其他應收款項主要包括按金、應收票據、政府將就中國土地收購退還的款項及預付第三方款項。於二零一八年六月三十日，為數人民幣2,019,905,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣895,256,000元)為無抵押、按年利率3.8%至18%(二零一七年十二月三十一日(經審核)：3.8%至12.5%)計息及須於12個月內償還。

在預付第三方款項中，人民幣159,000,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣584,880,000元)須於一年後償還的金額分類為非流動資產。

(ii) 其他按金主要指收購附屬公司的按金人民幣144,402,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣144,402,000元)、收購聯營公司的按金人民幣307,828,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣238,980,000元)、向項目重建項目夥伴的可退回按金人民幣582,258,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣2,940,376,000元)及其他按金人民幣1,258,154,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣655,419,000元)。

(iii) 該款項為非金融機構借款之受限制按金。

(iv) 該等款項並無抵押，以12%的年利率計息(二零一七年十二月三十一日(經審核)：12%)，並須於12個月內償還。

(v) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還。

## 15. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)的減值撥備變動如下：

	按金及其他應收款項		合計 人民幣千元
	應收貿易賬款 人民幣千元 (附註a)	(不包括預付款項) 人民幣千元 (附註b)	
於二零一七年十二月三十一日期末虧損撥備 (經審核)	-	-	-
採納香港財務報告準則第9號	27,915	225,917	253,832
於二零一八年一月一日期初虧損撥備	27,915	225,917	253,832
於期內損益確認的虧損撥備(附註8)	(20,466)	150,145	129,679
於二零一八年六月三十日期末虧損撥備(未經審核)	7,449	376,062	383,511

於二零一八年六月三十日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣15,322,149,000元(未經審核)，因此虧損風險上限為人民幣14,938,638,000元(未經審核)。本集團期內並未對應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項)進行撇銷。

- (d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (e) 除非金融機構借款之受限制按金人民幣1,960,203,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣1,960,203,000元)以美元計值除外，本集團應收款項的賬面值主要以人民幣列值。

## 16. 商譽及無形資產

未經審核

	與運動員							總計 人民幣千元
	商譽 人民幣千元 (附註i)	之合約 人民幣千元 (附註ii)	商標及專利 人民幣千元 (附註ii)	客戶關係 人民幣千元 (附註ii)	技術 人民幣千元 (附註ii)	分銷網絡 人民幣千元 (附註ii)	其他 人民幣千元 (附註ii)	
截至二零一八年六月三十日止六個月 於二零一八年一月一日的賬面淨值 (經審核)	332,379	276,823	23,600	59,700	8,440	497,400	7,895	1,206,237
添置	-	46,422	-	-	-	-	-	46,422
撤銷	-	(497)	-	-	-	-	-	(497)
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	-	(58,964)	(1,073)	(4,264)	(1,206)	(22,609)	(657)	(88,773)
於二零一八年六月三十日的 賬面淨值(未經審核)	332,379	263,784	22,527	55,436	7,234	474,791	7,238	1,163,389

未經審核

	商譽	與運動員 之合約	總計
	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月 於二零一七年一月一日的賬面淨值(經審核)	121,779	96,019	217,798
添置	-	264,031	264,031
撤銷	-	(9,830)	(9,830)
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	-	(56,072)	(56,072)
於二零一七年六月三十日的賬面淨值(未經審核)	121,779	294,148	415,927

附註：

- (i) 於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團業務合併所產生之商譽與收購：(i)佳兆業健康集團；(ii)福建建科保險經紀有限公司；(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司；(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司(統稱「上海毅濤集團」)；及(v)深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳足球俱樂部」)有關。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團業務合併所產生之商譽與收購上海毅濤集團及深圳足球俱樂部有關。

- (ii) 上述無形資產具有有限使用年期。使用年期概要如下：

與運動員之合約	2-5年
商標及專利	11年
客戶關係	7年
技術	3.5年
分銷網絡	11年
其他無形資產	6年



## 17. 收購土地按金

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。

## 18. 合同負債／自顧客收取的墊款及已收按金

人民幣34,372,036,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣29,564,933,000元)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。

## 19. 借款

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
銀行借款－有抵押	(a)	4,073,652	6,824,887
銀行借款－無抵押	(a)	1,278,000	1,606,325
其他借款－有抵押	(a)	6,540,455	6,255,979
其他借款－無抵押	(a)	5,370,430	6,273,065
來自一間關連公司的貸款	(b)	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	(c)	933,550	1,104,000
		<b>18,304,868</b>	22,173,037
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(d)	35,977,249	34,752,933
銀行借款－有抵押	(a)	36,721,749	36,469,412
銀行借款－無抵押	(a)	1,956,830	2,442,000
其他借款－有抵押	(a)	16,260,957	14,905,519
其他借款－無抵押	(a)	400,000	307,086
來自聯營公司的貸款	(c)	-	123,200
		<b>91,316,785</b>	89,000,150
借款總額		<b>109,621,653</b>	111,173,187

## 19. 借款(續)

附註：

(a) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣63,596,813,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣64,455,797,000元)已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業及本集團若干附屬公司的股份共同作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,132,032	590,673
投資物業	18,907,898	15,410,689
土地使用權	272,942	287,829
發展中物業	38,819,675	35,769,533
持作銷售的已落成物業	6,806,595	12,786,413
短期銀行存款	-	1,021,949
受限制現金	5,528,129	4,136,943
受限制按金	1,960,203	1,960,203
	<b>73,427,474</b>	<b>71,964,232</b>

本集團的銀行及其他借款乃以本集團的若干附屬公司作擔保：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
—以本集團資產作擔保及作抵押	56,576,278	56,584,662
—以本集團資產作擔保及不作抵押	6,024,438	6,110,830
	<b>62,600,716</b>	<b>62,695,492</b>

本集團其他借款包括來自若干非銀行金融機構的貸款。

(b) 來自一間關連公司的貸款

該筆款項為無抵押、以12.0%(二零一七年十二月三十一日(經審核)：12.0%)的年利率計息，並須於二零一八年十一月償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(c) 來自聯營公司的貸款

來自聯營公司的貸款為人民幣933,550,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日(經審核)：人民幣1,104,000,000元)為無抵押、以4.35%至12.5%(二零一七年十二月三十一日(經審核)：4.35%至12.5%)的年利率計息，並須於一年內償還。於二零一七年十二月三十一日，人民幣123,200,000元(經審核)的結餘為無抵押、以10.0%的年利率計息，並須於二零一九年四月至六月償還。

## 19. 借款(續)

附註：(續)

(d) 優先票據

	經審核 二零一七年 十二月三十一日			未經審核 二零一八年 六月三十日
		新發行	贖回	
面值				
二零二零年票據(千美元)	460,000	330,000	-	<b>790,000</b>
二零二一年票據(千美元)	325,000	-	-	<b>325,000</b>
二零二二年票據(千美元)	1,255,000	-	(108,000)	<b>1,147,000</b>
二零二四年票據(千美元)	3,119,000	-	(67,500)	<b>3,051,500</b>
總計(千美元)	5,159,000	330,000	(175,500)	<b>5,313,500</b>
攤銷成本(千美元)	5,020,993			<b>5,148,814</b>
面值				
二零一九年票據(千港元)	2,325,000	-	-	<b>2,325,000</b>
攤銷成本(千港元)	2,326,546			<b>2,326,068</b>
攤銷成本總值(人民幣千元)	34,752,933			<b>35,977,249</b>

於二零一七年六月三十日，本公司完成交換要約(「交換要約」)，總額為2,657,937,000美元的A至E系列優先票據已交換為二零二零年到期7.25%優先票據(「二零二零年票據」)、二零二一年到期7.875%優先票據(「二零二一年票據」)、二零二二年到期8.50%優先票據(「二零二二年票據」)及二零二四年到期9.375%優先票據(「二零二四年票據」)(連同二零二零年票據、二零二一年票據及二零二二年票據統稱「優先票據」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司發行本金總額為2,501,063,000美元(相等於人民幣18,353,584,000元)額外優先票據。

於二零一七年十二月二十二日，本公司發行本金總額為2,325,000,000港元(相等於約人民幣1,943,000,000元)二零一九年到期6.1厘優先票據(「二零一九年票據」)。

於二零一八年四月，本公司發行本金總額為330,000,000美元(相等於人民幣2,075,073,000元)的額外二零二零年票據。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司贖回108,000,000美元的二零二二年票據及67,500,000美元的二零二四年票據，收益約為人民幣142,745,000元(附註8)。

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時按本公司選擇贖回及購回優先票據。由於提早贖回權的估計公平值在初始確認時並不重大，故嵌入式衍生工具並無單獨入賬。

## 19. 借款(續)

附註：(續)

### (d) 優先票據(續)

經就交易成本作出調整後，上述優先票據的實際利率介乎每年6.05%至10.99%。

二零二零年票據、二零二一年票據、二零二二年票據及二零二四年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

上述優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據變動如下：

	未經審核 人民幣千元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>	
於二零一八年一月一日的賬面值(經審核)	34,752,933
應計利息(附註9)	1,436,760
已付利息	(1,580,180)
已確認優先票據	2,075,073
交易成本	(73,668)
購回優先票據	(1,146,752)
匯兌差額	513,083
<b>於二零一八年六月三十日的賬面值(未經審核)</b>	<b>35,977,249</b>

## 20. 其他應付款項

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註a)	6,165,195	6,248,743
應計利息	1,227,593	1,605,623
應計員工成本	275,734	258,782
應付票據	469,039	213,030
應付賠償	-	154,048
有關收購附屬公司的應付代價	1,228,892	2,731,979
有關收購聯營公司的應付代價	-	757,937
有關收購合營企業的應付代價	1,105,600	1,100,000
有關收購可供出售金融資產的應付代價	-	2,011,935
有關收購按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	1,521,772	-
契稅及其他應付稅項	783,379	897,896
已收按金	193,859	198,391
收取土地收購按金	500,000	-
應付股息	603,729	-
應付聯營公司款項(附註b)	1,353,732	925,721
應付合營企業款項(附註b)	326,386	-
應付附屬公司非控股權益款項(附註b)	149,530	315,697
	<b>15,904,440</b>	17,419,782
減：非流動部分		
其他應付款項及應計款項	-	(104,171)
流動部分	<b>15,904,440</b>	17,315,611

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項主要包括自建業公司收取的按金、應計經營開支及就業務預收第三方款項及就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還。
- (b) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

## 21. 股本及股份溢價

	未經審核				總計 人民幣千元
	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
<b>截至二零一八年六月三十日 止六個月</b>					
於二零一八年一月一日的結餘 (經審核)	6,063,730,329	606,373	532,865	6,913,069	7,445,934
行使購股權時發行股份	5,163,000	516	414	8,780	9,194
2017宣派末期股息(附註12)	-	-	-	(603,729)	(603,729)
<b>於二零一八年六月三十日的結餘 (未經審核)</b>	<b>6,068,893,329</b>	<b>606,889</b>	<b>533,279</b>	<b>6,318,120</b>	<b>6,851,399</b>
<b>截至二零一七年六月三十日 止六個月</b>					
於二零一七年一月一日的結餘 (經審核)	5,135,427,910	513,543	450,450	4,253,704	4,704,154
行使購股權時發行股份	2,124,000	212	190	3,903	4,093
<b>於二零一七年六月三十日的結餘 (未經審核)</b>	<b>5,137,551,910</b>	<b>513,755</b>	<b>450,640</b>	<b>4,257,607</b>	<b>4,708,247</b>

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月，5,163,000(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：2,124,000(未經審核))股股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為8,144,500港元(相等於人民幣6,527,000元)(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：4,596,000港元(相等於人民幣4,093,000元)(未經審核))。行使時的每股加權平均股價為4.24港元(二零一七年六月三十日：每股2.75港元(未經審核))。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

## 22. 儲備

	未經審核							合計 人民幣千元
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	其他儲備	保留盈利	
	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 (附註d)	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日的結餘(經審核)	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	10,973,620	11,641,988
採納香港財務報告準則第9號 的調整，扣除稅項(附註3.1)	-	-	-	-	-	-	299,998	299,998
於二零一八年一月一日的 經重列結餘	382	23,243	959,537	167,972	(482,766)	-	11,273,618	11,941,986
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,704,082	1,704,082
期內其他全面收益	-	8,505	-	-	-	-	-	8,505
期內全面收益總額	-	8,505	-	-	-	-	1,704,082	1,712,587
行使購股權時發行股份	-	-	-	(2,667)	-	-	-	(2,667)
以股份為基礎的付款	-	-	-	116,458	-	-	-	116,458
購股權失效	-	-	-	(8,366)	-	-	8,366	-
於二零一八年六月三十日的結餘(未經審核)	382	31,748	959,537	273,397	(482,766)	-	12,986,066	13,768,364
於二零一七年一月一日的結餘(經審核)	382	24,835	913,598	54,369	(487,047)	3,292	7,732,544	8,241,973
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,890,586	1,890,586
期內其他全面虧損	-	(8,622)	-	-	-	-	-	(8,622)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(8,622)	-	-	-	-	1,890,586	1,881,964
行使購股權時發行股份	-	-	-	(1,114)	-	-	-	(1,114)
以股份為基礎的付款	-	-	-	1,602	-	-	-	1,602
購股權失效	-	-	-	(1,885)	-	-	1,885	-
於二零一七年六月三十日的結餘(未經審核)	382	16,213	913,598	52,972	(487,047)	3,292	9,625,015	10,124,425

## 22. 儲備(續)

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5%至10%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，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，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淨溢利的10%。

(c) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註27)授出之購股權之僱員服務價值。

(d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外權益應付代價的差額產生的資本儲備。



## 23. 財務擔保合同

本集團於報告日期之財務擔保如下：

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家 提供按揭信貸之擔保	<b>30,013,750</b>	30,094,885

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)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時屆滿或終止。

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，因此並未在簡明綜合中期財務資料中就擔保計提撥備。

## 24. 承擔

### (a) 就物業發展開支及收購附屬公司及聯營公司之承擔

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 購買土地使用權及物業發展活動	<b>38,654,545</b>	31,849,843
— 收購附屬公司	<b>996,198</b>	834,598
— 收購聯營公司	<b>1,879,002</b>	1,947,851
	<b>41,529,745</b>	34,632,292

## 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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	103,374	46,920
超過一年但不超過五年	253,009	91,077
超過五年	320,112	70,055
	<b>676,495</b>	208,052

### (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 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	237,871	209,090
超過一年但不超過五年	813,672	569,683
超過五年	255,590	193,586
	<b>1,307,133</b>	972,359

## 25. 收購附屬公司

### (a) 收購資產

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團以總代價約人民幣189,455,000元收購了若干物業發展公司。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持發展中物業。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

## 25. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購資產(續)

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零一八年 人民幣千元
發展中物業	472,627
應收賬款、按金及其他應收款項	21
現金及銀行結餘	7,252
其他應付款項	(240,219)
可識別資產淨值總額	239,681
減：非控股權益	(50,226)
所購入可識別資產淨值	189,455
以現金結算之購買代價	189,455
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(7,252)
收購附屬公司之現金流出	182,203

## 25. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團收購中國若干從事保險、茶葉產品種植和批發和餐飲業務的公司的控股權益，以實現業務多元化。董事認為該項收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的公平值。

	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	346
存貨	60
應收賬款、按金及其他應收款項	29,069
現金及銀行結餘	1,229
其他應付款項	(2,304)
借款	(2,900)
可識別資產淨值總額	25,500
減：非控股權益	(1,200)
所購入可識別資產淨值	24,300
總購買代價：	
一期內以現金結付	24,300
以現金結算之購買代價	24,300
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(1,229)
收購附屬公司之現金流出	23,071

所收購公司於各自收購日期起期間為本集團貢獻收益人民幣5,947,000元及淨虧損人民幣366,000元。倘收購事項已於二零一八年一月一日發生，本集團的期內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣6,543,000元及減少人民幣2,979,000元。

## 26. 視作出售附屬公司

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團就注資若干附屬公司與數名投資者簽立若干合作協議及注資協議。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%攤薄至49%及41%。該等附屬公司從事投資控股及持有位於深圳的物業舊改項目及位於廣州及佛山的物業發展項目。

視作出售完成後，該等附屬公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業及聯營公司。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業及聯營公司之投資的初始確認成本。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	合計 人民幣千元
出售資產淨值：	
發展中物業	14,237,553
持作銷售的已落成物業	3,620,253
擬發展項目預付款項	68,286
現金及銀行結餘	2,572,394
合同負債	(5,922,487)
其他淨負債	(6,195,925)
借款	(9,632,137)
非控股權益	(91,554)
	<hr/>
	(1,343,617)
出售附屬公司的暫定收益	<hr/> 1,994,891
	<hr/>
	651,274
由下列結付：	
於聯營公司49%股權之公平值(附註14(a))	20,004
於合營企業49%及41%股權之公平值(附註14(b))	631,270
	<hr/>
	651,274
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	<hr/> (2,572,394)

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告。於二零一八年六月三十日，相關資產的公平值乃暫時釐定，有待最終專業估值。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

## 27. 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。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	未經審核			
	二零一八年六月三十日		二零一七年六月三十日	
	每股加權 平均行使價	數目	每股加權 平均行使價	數目
	港元		港元	
於一月一日(經審核)	3.339	470,514,000	1.674	107,468,000
期內授出	4.354	63,000,000	-	-
期內行使	1.577	(5,163,000)	2.000	(2,124,000)
期內失效	3.465	(11,474,000)	1.500	(1,318,000)
於六月三十日(未經審核)	3.477	516,877,000	1.678	104,026,000

於二零一八年六月三十日，109,677,000(二零一七年六月三十日：101,626,000)份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

## 27. 購股權(續) 購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	購股權數目	
		二零一八年 六月三十日	二零一七年 六月三十日
10/6/2010-24/4/2022	3.105	5,350,000	-
30/3/2011-24/4/2022	3.105	8,250,000	-
24/4/2012-23/4/2022	3.105	8,500,000	-
23/7/2011-22/7/2020	2.000	3,360,000	3,620,000
23/7/2012-22/7/2020	2.000	3,360,000	3,620,000
23/7/2013-22/7/2020	2.000	3,560,000	3,820,000
23/7/2014-22/7/2020	2.000	4,160,000	4,420,000
23/7/2015-22/7/2020	2.000	8,977,000	8,220,000
6/6/2013-5/6/2022	1.500	4,169,000	4,718,000
6/6/2014-5/6/2022	1.500	5,370,000	5,856,000
6/6/2015-5/6/2022	1.500	15,923,000	21,094,000
6/6/2016-5/6/2022	1.500	16,838,000	21,308,000
6/6/2017-5/6/2022	1.500	17,060,000	21,350,000
21/2/2015-20/2/2024	2.610	1,200,000	1,200,000
21/2/2016-20/2/2024	2.610	1,200,000	1,200,000
21/2/2017-20/2/2024	2.610	1,200,000	1,200,000
21/2/2018-20/2/2024	2.610	1,200,000	1,200,000
21/2/2019-20/2/2024	2.610	1,200,000	1,200,000
19/7/2018-18/7/2027	3.550	59,000,000	-
19/7/2019-18/7/2027	3.550	59,000,000	-
19/7/2020-18/7/2027	3.550	59,000,000	-
19/7/2021-18/7/2027	3.550	118,000,000	-
22/09/2018-21/9/2027	6.660	4,000,000	-
22/09/2019-21/9/2027	6.660	4,000,000	-
22/09/2020-21/9/2027	6.660	4,000,000	-
22/09/2021-21/9/2027	6.660	8,000,000	-
29/11/2018-28/11/2027	4.370	5,600,000	-
29/11/2019-28/11/2027	4.370	5,600,000	-
29/11/2020-28/11/2027	4.370	5,600,000	-
29/11/2021-28/11/2027	4.370	11,200,000	-
3/4/2019-2/4/2028	4.320	4,000,000	-
3/4/2020-2/4/2028	4.320	4,000,000	-
3/4/2021-2/4/2028	4.320	4,000,000	-
3/4/2022-2/4/2028	4.320	8,000,000	-
12/6/2019-11/6/2028	4.370	8,600,000	-
12/6/2020-11/6/2028	4.370	8,600,000	-
12/6/2021-11/6/2028	4.370	8,600,000	-
12/6/2022-11/6/2028	4.370	17,200,000	-
		<b>516,877,000</b>	104,026,000

## 27. 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港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八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份以及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。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出(「二零一七年九月授出」)20,000,000份及(「二零一七年十一月授出」)28,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一八年四月三日，本公司分別向本公司董事張建軍先生提呈授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 三月 授出	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	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出
二項式期權模式下的公平值	22,355,000 港元	142,362,000 港元	198,688,000 港元	8,514,000 港元	2,592,000 港元	543,168,000 港元	68,887,000 港元	61,987,000 港元	37,218,000 港元	77,023,000 港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元	1.39港元	2.60港元	2.83港元	3.55港元	6.66港元	4.26港元	4.31港元	4.35港元
行使價	3.105港元	2.00港元	1.50港元	2.61港元	2.84港元	3.55港元	6.66港元	4.37港元	4.32港元	4.37港元
年度無風險利率	1.82%-2.33%	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.93%
預期波幅	40%	40%	44%	45%	43%	43%	43%	44%	44%	44%
預期購股權期限	5-7年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無	2.5%	2.5%



## 28. 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，由本公司主要股東控制的公司*

深圳市富德資源投資控股有限公司

*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

深圳深信產業控股有限公司，前稱深圳深信金融控股有限公司

深圳深信金融服務有限公司

深圳市深信資本管理有限公司

佳兆業聯合金控(北京)有限公司

固安孔雀亭房地產開發有限公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司，前稱廣東明家聯合移動科技股份有限公司

深圳市天佳實業發展有限公司

廣東佳兆業房地產開發有限公司

*合營企業*

惠州市愷樂居置業有限公司

深圳市佳賢置業發展有限公司

深圳力高宏業地產開發有限公司

深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司、深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、深圳市兆富德旅遊開發有限公司，合稱「大鵬下沙合營發展項目」

廣州南天商業大廣場建設發展有限公司

深圳市天地同昌投資發展有限公司

深圳市公明佳兆業置業發展有限公司

浩霖管理顧問有限公司

深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司

## 28. 關連人士交易(續)

### (b) 主要管理層酬金

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	76,828	77,764
退休金計劃供款	311	192
購股權福利	77,649	457
	<b>154,788</b>	<b>78,413</b>

### (c) 重大關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向一間關連公司支付的利息開支(附註(i))	18,829	172,620
來自一間聯營公司的利息收入(附註(iii))	36,330	-
向聯營公司支付的利息開支(附註(iv))	41,290	1,661
一間聯營公司的注資	20,820	-
向一位控股股東支付的租金開支(附註(ii))	1,034	983
向一間聯營公司支付的財務諮詢費用	28,752	4,830

附註：

- (i) 來自一間關連公司的貸款以12%(截至二零一七年六月三十日止六個月：12%)的年利率計算利息開支。
- (ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東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。
- (iii) 應收一間聯營公司的貸款以年利率6.175%(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)計算利息收入。
- (iv) 來自聯營公司的貸款以年利率4.35%至12.5%(截至二零一七年六月三十日止六個月：年利率12.5%至13%)計算利息開支。

28. 關連人士交易(續)  
(d) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註19(c))	933,550	1,227,200
來自一間關連公司的貸款(附註19(b))	108,781	108,781
應收聯營公司款項(附註15)	3,653,657	20,498
應收合營企業款項(附註15)	1,041,434	879,210
應付聯營公司款項(附註20)	(1,353,732)	(925,721)
應付合營企業款項(附註20)	(326,386)	-
應付一間關連公司利息—計入其他應付款項及應計款項(附註20)	(18,829)	(205,683)

## 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，截至二零一八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的守則條文，惟下列偏差除外：

守則條文第A.6.7條規定，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。本公司非執行董事陳少環女士及本公司獨立非執行董事饒永先生及劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零一八年六月十一日舉行之股東週年大會。

### 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二零一八年中中期報告。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」，審閱截至二零一八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，彼等於截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司於市場購回於新加坡證券交易所上市之二零二二年票據及二零二四年票據。二零二二年票據及二零二四年票據之本金額分別為108.0百萬美元及67.5百萬美元。

除上述披露者外，截至二零一八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

董事會建議宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(「**中期股息**」)每股3港仙(二零一七年六月三十日：無)，惟須待股東於本公司應屆股東特別大會上批准。

中期股息將於二零一八年十二月十八日或前後派付予二零一八年十二月五日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東。

### 暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息的股東，本公司將由二零一八年十二月三日(星期一)至二零一八年十二月五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年十一月三十日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港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1712-1716室。