

中期報告 2015

E X P A N S I O N



• 以心築家 • Build Home with Heart • Create Future with Aspiration • 創建未來 •



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號: 1813

目 錄

02	公司資料
03	公司簡介
04	主席報告
07	管理層討論與分析
16	權益披露
19	企業管治及其他資料
23	項目概覽
24	獨立審閱報告
	簡明合併中期財務資料
25	簡明合併損益表
26	簡明合併全面收益表
27	簡明合併財務狀況表
29	簡明合併權益變動表
30	簡明合併現金流量表
32	簡明合併中期財務資料附註

公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海先生

薪酬委員會

譚振輝先生(主席)
孔健岷先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
李彬海先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立, 其股份於二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號: 1813), 是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來, 合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、經營和管理。

經過20年的發展, 本集團已具有完整的物業開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州、南寧及海南為中心的華南區域、蘇州、上海、杭州及南京為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域、鄭州為中心的華中區域之發展戰略佈局。現時本集團於上述區域已成功推出多個不同類別的項目, 廣受市場歡迎, 銷情可觀。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略, 目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來四至五年的發展所需。

展望未來, 本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時, 亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合, 實行審慎的增長戰略, 以期繼續以住宅物業主力之同時, 擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恆穩發展。

本人欣然提呈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月內的半年業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣3,921.5百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,371.8百萬元，較去年同期上升2.0%。本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣46.6分。

1) 合理佈局城市，銷售穩增

二零一五年上半年，在宏觀經濟環境依然低迷的情況下，中央政府提出穩定住房消費的方針，通過三次下調存款準備金率以及人民幣貸款和存款基準利率，放寬二套首付比例和公積金貸款門檻，調整個人住房轉讓營業稅免徵期，積極鼓勵自住和改善型需求，構建寬鬆的市場環境，同時積極推進健康發展的長效機制。地方政府陸續出台措施穩定樓市，放鬆限購限貸，調整公積金貸款，同時根據各地情況，增加財政補貼，契稅減免等，刺激市場消費，盤活庫存，加速去化。

多重利好政策疊加，有效改善市場環境，樓市復蘇升溫，尤其是一線城市的成交量逐月上升，從二季度開始，成交均價也進入上行趨勢。二線城市逐步回暖，存銷比普遍降低，房價穩中有升，去化逐漸回歸至合理區間。

得益於近年來重點開拓一線和二線高端城市的戰略佈局，本集團的項目分佈於北京、上海、廣州、蘇州、杭州、成都等地，經過多年的發展，在當地形成優良的口碑和品牌效應。

二零一五年上半年，本集團深入挖掘利好政策疊加帶來的影響，按市場情況研究符合銷情的產品，深耕現有城市和區域。本集團超過三分之二的可售資源來源於一線城市，共計18個項目。從銷售貢獻來看，二零一五年上半年，本集團近60%的銷售貢獻來源於北京、上海及廣州。

本集團深信，符合市場發展的優質產品勢必帶來穩健的銷售收入。自用型及改善型產品需求在未來一段時間內依然佔據一二線城市的主導地位，因此年內繼續優化產品結構，重點推出總建築面積（「總建築面積」）89-120平方米的剛需和改善型產品，輔以總建築面積150平方米以上的高端產品，迎合市場需求。

本集團除致力提升產品開發能力，亦加大優化營銷水準，如提高營銷團隊管理，微信平台服務升級，互聯網電商平台拓展等一系列創新手法的運用，使得銷售平穩增長，去化率進一步提高。

主席報告

2) 謹慎土地策略，配置資源

二零一五年初，地方政府調整土地供應計劃，減少土地供應量，尤其是一二線城市，房企拿地節奏放緩，整體市場延續趨冷態勢。據中國指數研究院數據統計，二零一五年上半年全國300個城市各類用地推出及成交面積同比分別下降30.4%和39.5%。同時，由於土地供應量銳減，致使房企通過競拍追逐優質地塊，土地溢價增幅上揚，成本劇增。

鑒於年內地價攀升，部分區域土地價格已漲至或超過周邊物業銷售價格，地王湧現。本集團並不盲目通過公開市場購買土地，而是找準時機，通過和第三方開發商合作，補充合理價格的土地。年內，本集團引入新的戰略夥伴，共同開發位於南京雨花台區核心區域的一幅地塊，降低各自承擔的土地成本。

通過嚴謹控制土地成本，篩選優質土地資源，本集團堅信，手頭土地儲備勢必成為未來數年業績上升的支撐。

3) 加速投資物業建設，提高穩定收入

物業銷售固然能增加本集團的收入，但投資物業的發展亦是企業中遠期發展的重要貢獻點。本集團計劃未來數年通過持有投資物業組合，獲得持續可靠的現金流入，逐步減少樓市波動對業績的影響。本集團計劃以穩健的目標逐年擴大投資物業的建設，包括寫字樓、酒店及購物中心等具有升值潛力和穩定租金收入的核心資產物業。

本集團目前擁有位於廣州珠江新城的合景國際金融廣場（「IFP」），以及廣州W酒店，廣州東圃合景福朋喜來登酒店，花都合景喜來登度假酒店，經過數年的精心經營，在當地市場保持良好的競爭優勢，租金收入及逐年上升的酒店收入。

自二零一四年起，本集團為拓寬投資物業的多樣化，逐漸加快購物中心的建設速度。本集團通過借鑒和吸收國內外的商業項目運營管理經驗，制定適合自身發展的方針，執行力大大提高。本集團選址一二線城市的核心區域，以期保留增值空間巨大的核心資產。本集團於近年內重點建設位於上海新江灣的城市購物中心「悠方」，位於廣州珠江新城的高端物業天盈廣場，位於北京二環的個性化購物中心「魔方」，以及位於成都和蘇州的購物中心，按計劃陸續有序地推出市場。得益於成熟的商業氛圍及優良的地段，以上項目在籌備階段已預見未來增值空間。

4) 謹慎融資，強化財務結構

本集團堅守穩健的財務策略，根據金融市場的變化以及手頭現金流的情況，合理規劃和安排融資活動。

二零一五年上半年，境外美金債券融資成本上漲，加之國內融資市場窗口期，本集團把注意力集中在境內融資市場，物色符合本集團發展的融資工具，以境內開發貸款為主，進一步降低融資成本，保證財務結構的穩定和安全。與此同時，為加快現金回籠，本集團通過完善回款考核制度，保證充足的手頭現金。

5) 展望

二零一五年下半年，穩消費、促需求依然是中央調整的主導方向，預計房地產市場銷量繼續回升，價格小幅反彈。本集團預料，貨幣政策將進一步寬鬆，自住及改善型住房需求持續釋放，供銷狀況將得到改善，庫存逐步去化。

本集團將抓緊市場機遇，調整工期，提高營運效率，加快新產品推售及庫存去化。本集團將繼續深入挖掘一二線城市，進行客戶細分，推出位於廣州、天津、杭州等城市的項目，如廣州花漫裏，廣州金融城項目，天津御華園II，杭州天峻等，項目位於城市核心區域或新開發區，產品涵蓋剛需、改善型、商業等不同需求。本集團亦會適時根據市場變化調整產品業態的比例。

同時，本集團亦努力提升寫字樓、酒店等商業地產的營運能力，為一系列的商場的開業作鋪墊。

6) 致謝

本人謹代表本集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作夥伴和客戶致以最衷心的感謝，感謝你們一貫以來的支持和信賴，以及與本集團一起力成長的董事、管理層及員工，感謝你們的辛勤付出。本人堅信，本集團定會繼續努力，踏實進取，創造更好佳績！

主席

孔健岷

二零一五年八月二十六日

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一五年上半年的收入約人民幣3,921.5百萬元，較二零一四年同期約人民幣5,434.2百萬元下降27.8%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣3,547.8百萬元、人民幣79.7百萬元、人民幣177.1百萬元及人民幣116.9百萬元。

物業開發

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣3,547.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣5,105.0百萬元下降30.5%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一四年同期420,711平方米減少至二零一五年上半年301,248平方米。收入減少亦由於已確認平均銷售價格由二零一四年同期每平方米人民幣12,134元輕微下降至每平方米人民幣11,777元。

物業投資

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣79.7百萬元，較二零一四年同期約人民幣73.3百萬元上升8.7%。

酒店營運

截至二零一五年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣177.1百萬元，較二零一四年同期約人民幣149.8百萬元增加18.2%，主要由於我們廣州W酒店的入住率上升所致。

物業管理

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣116.9百萬元，較二零一四年同期約人民幣106.1百萬元增加10.2%，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

截至二零一五年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,490.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣3,493.8百萬元減少28.7%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一四年同期的人民幣2,970元減少至人民幣2,451元，是由於城市間的交付組合與二零一四年同期相比有所變化。

截至二零一五年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一四年同期的人民幣3,769元上升至人民幣4,123元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的服務式公寓佔比增加。

毛利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,430.7百萬元，較二零一四年同期約人民幣1,940.4百萬元下降26.3%。毛利減少主要由於二零一五年上半年的總收入減少。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率錄得36.5%，較二零一四年同期的35.7%輕微上升。

其他收入及收益淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣35.5百萬元，較二零一四年同期約人民幣44.2百萬元減少19.7%，主要包括利息收入約人民幣15.4百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣124.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣146.8百萬元下降15.0%，主要由於銷售佣金下降所致。本期銷售佣金減少，和本期物業銷售收入減少一致。

行政開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣404.3百萬元，較二零一四年同期約人民幣402.3百萬元輕微增加0.5%。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣30.4百萬元(二零一四年：約人民幣137.8百萬元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，其他營運開支主要包括提早贖回優先票據的額外費用約人民幣137.3百萬元。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣109.4百萬元(二零一四年：約人民幣111.4百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一五年上半年，來自廣州的環球都會廣場及IFP、蘇州的峰匯國際及成都譽峰等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣85.8百萬元。

融資成本

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣10.5百萬元(二零一四年：約人民幣6.1百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至二零一五年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣460.0百萬元，較二零一四年同期約人民幣566.8百萬元減少18.8%，主要由於二零一五年上半年銷售物業時交付的總建築面積減少，導致稅前利潤減少。

期內利潤

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,370.1百萬元(二零一四年：約人民幣1,343.7百萬元)。截至二零一五年六月三十日止六個月，淨利潤率為34.9%(二零一四年：24.7%)。

管理層討論與分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,202.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣10,871.1百萬元)，較二零一四年十二月三十一日減少6.2%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一五年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,408.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣776.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣14,770.5百萬元及人民幣9,980.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,324.8百萬元將於一年內償還，約人民幣9,875.3百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,570.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣9,980.6百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一五年六月三十日，本集團約人民幣14,770.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣21,007.5百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一五年六月三十日總額約2,447.5百萬港元及11.2百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一五年六月三十日，除總額為人民幣1,850.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一五年六月三十日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一五年六月三十日，負債比率為69.8%(二零一四年十二月三十一日：66.8%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行(「中國人民銀行」)釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一五年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相對穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一五年六月三十日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣5,207.4百萬元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣5,103.2百萬元）。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一五年六月三十日的財務資料及二零一四年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之一筆銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一五年上半年，房地產市場在一系列宏觀政策調整下逐步回暖，尤其是二季度以來成交顯著增長。

在宏觀環境整體疲軟的背景下，中國人民銀行一方面積極調整金融信貸政策，大力改善房地產運行環境。中國人民銀行於二月，四月，六月三次下調金融機構人民幣存款準備金率，共累計下調200基點，釋放流動性，改善房地產企業的融資環境。同時，中國人民銀行於三月，五月及六月分別對金融機構人民幣貸款和存款基準利率下調0.25個百分點。至六月二十八日第三次調息後，五年以上商業貸款利率降至5.4%，公積金貸款利率降至3.5%，均已處於歷史低位，融資成本的降低有效帶動房地產市場升溫。

另一方面，中央政府通過放寬二套房首付比例，進一步鼓勵住房消費。三月三十日，《中國人民銀行住房城鄉建設部中國銀行業監督管理委員會關於個人住房貸款政策有關問題的通知》發佈，其中針對商業貸款，提出了「對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住住房，最低首付款比例調整為不低於40%」。此新政公佈後，各省市紛紛響應號召，對購買二套住房的家庭降低首付比例至40%-50%。

管理層討論與分析

針對本輪庫存壓力高企的情況，地方政府根據當地情況出台多項措施穩定樓市，通過財政補貼，契稅減免及調整普通住房標準等政策，多項措施疊加，惠及剛性需求市場，有效改善庫存去化。在多項利好政策的刺激下，一二線城市的購房需求持續得到釋放，剛性需求產品去化加快，改善型住房需求迅速提升，樓市持續回暖。

業務回顧

上半年，本集團把握政策窗口期，及時調整銷售策略，在多輪利好疊加中加速銷售，加快庫存去化。本集團經過多年的戰略佈局，旗下項目基本來源於一二線城市，包括北京，上海，廣州，天津，蘇州，杭州，南京，成都，南寧，鄭州及海南。超過三分之二的可售資源來自一線城市，在本輪房地產市場復甦中凸顯優勢，銷售穩中有升。截至二零一五年六月三十日止的六個月內，本集團的銷售貢獻項目共37個，權益預售總額約達人民幣9,400百萬元，已完成全年銷售目標的42%。

期內，本集團推出三個全新項目，包括位於廣州的南沙疊翠峰，天津的御華園I以及南京的尚都薈，主打剛需及首次改善型產品以滿足市場需要。南沙疊翠峰位於廣州南沙自貿區核心地段，鄰近南沙區政府新址與地鐵四號綫站點蕉門站，周邊商業配套完善，二零一五年初首次開盤，推出75-108平方米精裝修住宅，因綜合條件優越，開盤一小時內去化率達六成。本集團亦及時補充現有項目的貨量，如廣州譽山國際，廣州花語水岸，南寧天匯廣場，杭州瑜翠園，上海萬景峰等陸續推出新的組團和樓棟。花語水岸位於廣州荔灣區，得益於良好的地理環境和政府規劃，自開售以來深受廣大客戶的好評。項目於年內推出130-200平方米的精裝修住宅，重點針對關注改善型買家的需求，長期位列廣州市銷售排行榜前列。

競爭日益嚴峻下，除保持高質量的產品外，提高銷售水平，營造公司品牌，維護客戶關係亦是本集團長期發展的保證。年內，本集團重新制定自營團隊考核機制，在項目銷售中逐步採用自有的銷售人員，以期提高營銷人員的積極性，促進銷售增長。在微信平台推廣方面，本集團更新「微客服」模塊，規範各項流程指引，如看房預約、購房、合同登記備案、產權辦理等，落實經辦部門，並引入「合景家園」子模塊，及時反映業主活動和跟踪業主投訴和建議。

土地儲備方面，本集團時刻關注現有區域內的土地市場變化，力求持續增加一二線城市的供貨佈局。上半年，本集團避免在高溢價的土地市場盲目買地，通過與第三方開發商合作，購進位於南京雨花台區，鄰近南京南站的一幅綜合用地，補充土地儲備，擴大華東版圖。

於二零一五年六月三十日，本集團旗下擁有55個項目，分佈於全國11個城市，共計約9.8百萬平方米的土地儲備。

商業地產方面，本集團積極籌備商業地產的開發與經營，制定適合發展的經營策略，為日後提供多元化的商業模式和高水準的服務做準備。目前，位於上海新江灣板塊嘉譽灣項目的購物中心「悠方」逐步開展招商工作，預期將於年末推出市場。本集團將努力把握國內商業地產市場的機遇和挑戰，計劃未來二至三年陸續推出其他區域的購物中心。

融資方面，本集團繼續保持穩健的財務策略，關注境內外資本市場的波動，選擇合適的融資渠道為本集團的持續發展提供動力，進一步優化財務結構。本年度，因境外債券市場息率較高，國內市場融資環境放鬆，本集團的新近借貸以國內貸款為主。同時，本集團開源節流，合理安排購地、投資和運作支出，保證充足安全的現金流。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

二零一五年上半年，本集團旗下四家酒店包括：位於廣州市珠江新城的國際高端時尚酒店廣州W酒店，位於廣州市天河區的商務精品酒店木蓮莊酒店，位於廣州市天河區，以商務宴請為主的東圃合景福朋喜來登酒店以及位於廣州市花都區，以休閒旅遊度假為主的花都合景喜來登度假酒店。以上酒店均由世界一流的酒店管理公司負責管理，憑藉明顯的位置優勢和以人為本的貼心服務，酒店營業收入逐年增加。於報告期內，廣州W酒店通過與城中知名食府合作，把時尚融入到休閒娛樂中，吸引眾多客戶的眼球，營業收入節節上升，酒店運營漸入佳境。

2) 已建成可出租的投資物業

本集團現有的出租投資物業，主要是位於廣州市珠江新城的IFP。秉承「用心管家」的理念，本集團自二零零七年進駐珠江新城以來，以租戶為核心，致力提升寫字樓內外辦公環境以及周邊商業配套，力求為租戶提供舒適高尚的辦公空間。本集團投資物業的出租率長期保持穩定，於二零一五年六月三十日，IFP的出租率為98.6%。主要租戶包括建設銀行，中國銀行，中國工商銀行，渣打銀行及其他五家外資銀行。

業務展望

展望二零一五年下半年，本集團將把握一二線市場持續回暖的契機，適時推出位於廣州、天津、杭州、上海、南寧等地的數個項目，包括廣州花漫裏(前稱廣州塔崗項目)，廣州金融城項目，天津御華園II，杭州天峻，上海浦東項目，南寧合景金融廣場等多個項目，這些項目區位優勢明顯，產品配置合理，覆蓋剛需和首次改善住宅，別墅，寫字樓等，迎合不同買家需要。

面對日益激烈競爭的市場，本集團將繼續強化銷售能力及加快回款速度，嚴控各項成本及費用支出，保持穩定的利潤率，致力降低負債率。同時，本集團將努力改善運營能力，全面提升總體經營水平，實行可持續發展。

管理層討論與分析

本集團物業發展情況概覽

於二零一五年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京及鄭州。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔 權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	1,885	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	73	50
3.	天匯廣場(包括天鑾及天盈 廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	91	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
5.	星輝廣場(前稱天瓏及生物 島二期)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
6.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 ／酒店	567	100
7.	花語水岸	廣州	住宅／商業	78	50
8.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
9.	花漫裏(前稱廣州塔崗項目)	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
10.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓／商業	50	50
11.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	102	33.3
12.	疊翠峰	廣州	住宅／商業	158	35
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店／商業	8	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓 ／商業	114	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	142	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	71	100
21.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	10	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	5	100

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有 之總建築面積 (千平方米)	本集團所佔 權益 (%)
25.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	500	100
26.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	405	50
27.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	28	100
28.	世茂維拉	北京	住宅／寫字樓／商業	100	50
29.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	94	50
30.	崇文門項目	北京	商業	16	100
31.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	27	100
32.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
33.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
34.	濼瀾新宸	北京	住宅／別墅	69	33
35.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	236	100
36.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	447	100
37.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
38.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	48	50
39.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	69	100
40.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	76	100
41.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	8	100
42.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	94	50
43.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	200	100
44.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／商業	651	25
45.	御華園I	天津	住宅／商業	55	100
46.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
47.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	567	87
48.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
49.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
50.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
51.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	58	100
52.	杭州天峻	杭州	住宅	106	100
53.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
54.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	73	50
55.	河南鄭州項目	鄭州	住宅／商業	29	100

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團僱用總數約5,290名僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣297.4百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，於批准此業績公佈日期，合共1,265,750份購股權獲行使，概無購股權獲授出、註銷或失效。期內購股權變動詳情將載於本報告內的第20頁內。此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

權益披露

董事及主要行政人員擁有本公司股份及相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第20頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股及債券的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)	所持 債券數目
孔健岷(附註3、4及5)	好倉	受控法團權益	1,776,156,589	60.26%	
孔健濤(附註3、4及6)	好倉	受控法團權益	1,713,914,589	58.15%	
孔健楠(附註3及4)	好倉	受控法團權益	1,712,914,589	58.11%	
何偉志(附註7)	好倉	配偶權益	10,000	0.00034%	
徐錦添	好倉	實益擁有人	-	-	400,000美元 (附註8)

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一五年六月三十日，本公司的已發行股本總額為2,947,500,658股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,637,914,589股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
4. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
5. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有63,242,000股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
6. 孔健濤合法及實益擁有卓濤投資有限公司（「卓濤」）100%的權益。因此，孔健濤被視作透過其在卓濤的權益擁有1,000,000股股份的權益。孔健濤為卓濤的唯一董事。

權益披露

7. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。
8. 徐錦添先生個人購入200,000美元的二零一九年到期的8.975厘600,000,000美元優先票據，以及200,000美元的二零一九年到期的8.25厘400,000,000美元優先票據。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持的股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或在第20頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一五年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有本公司股份及相關股份及債券的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 的百分比 (附註2)
晉得(附註2)	實益擁有人	1,637,914,589	55.57%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 於二零一五年六月三十日，本公司的已發行股本總額為2,947,500,658股股份。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個回顧期間已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則的守則條文（「守則條文」）。

審核委員會

於二零一五年六月三十日，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生（主席）、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍。薪酬委員會已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一五年六月三十日，薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生（「孔先生」）以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生（主席）及李彬海先生。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守準則。本公司向全體董事作出明確查詢後，確認全體董事在回顧期間均一直遵守上市規則附錄十所訂明標準守則所載的規定準則。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。

截至二零一五年六月三十日止六個月內，概無購股權獲授出、註銷或失效。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一五年 一月一日 授出購股權 數目	回顧期內 授出/(行使) 購股權數目 (附註1及2)	於二零一五年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股 行使價 (港元)
李建明	619,000	—	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	—	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	1,238,000	(500,000)	738,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	30,000	—	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	—	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	3,375,000	(765,750)	2,609,250	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49

附註：

- 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。
- 本公司上市股份於緊接承授人行使購股權日期前的加權平均收市價為7.412港元。

企業管治及其他資料

購股權估值

本公司採用柏力克－舒爾斯模式及二項式模式就所授出的購股權進行估值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的合營企業總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「貸款協議I」)。貸款協議I載有一項條件，規定本公司控股股東孔先生須履行特定履約責任。於二零一五年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.26%權益。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止貸款協議I，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議I」)。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下(其中包括)，貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議II」)。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生(統稱「孔氏家族」)施加的特定履約承擔的條件。於二零一五年六月三十日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.29%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)(不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利)有權委任及／或辭退本公司董事會或其他規管機關所有或大部份成員，或以其他方式控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少30%。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。有關該等交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

企業管治及其他資料

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的合營企業天津津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議（「融資協議III」）。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項（定義見融資協議III）。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

於二零一三年十月十日，本集團擁有25%股權的合營企業煌迪有限公司，就一項金額2,700,000,000港元可轉讓定期貸款融資訂立融資協議（「融資協議IV」）。融資協議IV對孔先生施加特定履約承擔條件。本公司已承諾，孔先生將於該融資期間，隨時直接或間接實益擁有（合共）本公司至少35%已發行普通股，或行使或有權對本公司行使管理控制權，或繼續作為本公司最大單一股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議IV項下的違約事件（定義見融資協議IV）。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年十月十日的公告。

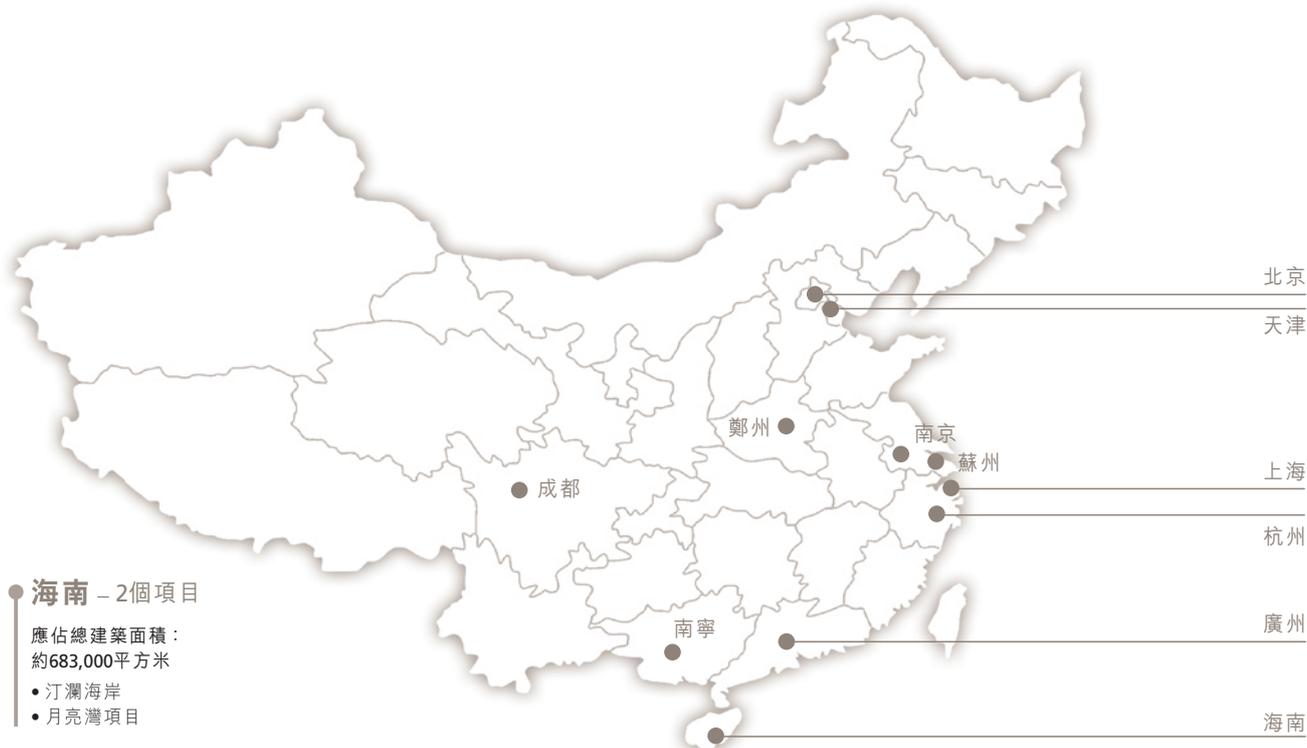
於二零一四年十一月十八日，本公司就有關2,003,750,000港元的可轉讓定期貸款融資及1,000,000,000港元的超額貸款權訂立融資協議（「融資協議V」）。融資協議V包括向孔先生施加特定履約責任之條件。本公司已承諾促使孔先生於融資期間的任何時間，(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議V項下的違約事件（定義見融資協議V）。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一四年十一月十八日的公告。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間有須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段作出披露的資料變動。董事資料的變動如下：

- (1) 李嘉士太平紳士於二零一五年六月三十日辭任中國平安保險（集團）股份有限公司的獨立非執行董事。
- (2) 李嘉士太平紳士擔任聯交所上市委員會主席的任期於二零一五年七月十日屆滿。

項目概覽



海南 – 2個項目

應佔總建築面積：
約683,000平方米

- 汀瀾海岸
- 月亮灣項目

廣州 – 17個項目

應佔總建築面積：
約4,400,000平方米

- 譽山國際
- 天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)
- 環球都會廣場
- 瀧景
- 星輝廣場
- 天峻
- 花語水岸
- 增城掛綠湖
- 花漫裏
- 廣州琶洲項目
- 廣州金融城項目
- 疊翠峰
- IFP
- 廣州東圃合景福朋喜來登酒店
- 花都合景喜來登度假酒店
- W酒店/W酒店式公寓
- 廣州木蓮莊酒店

天津 – 3個項目

應佔總建築面積：
約737,000平方米

- 津南新城
- 御華園I
- 御華園II

鄭州 – 1個項目

應佔總建築面積：
約29,000平方米

- 河南鄭州項目

蘇州 – 6個項目

應佔總建築面積：
約452,000平方米

- 峰匯國際
- 蘇州領峰
- 蘇州疊翠峰
- 領匯廣場
- 萬匯大廈
- 蘇州瑜翠園

成都 – 3個項目

應佔總建築面積：
約909,000平方米

- 萬景峰
- 成都譽峰
- 成都天譽

北京 – 8個項目

應佔總建築面積：
約587,000平方米

- 香悅四季
- 世茂維拉
- 北京領峰
- 崇文門
- 映月台
- 北京通州I
- 北京通州II
- 灑瀾新宸

上海 – 7個項目

應佔總建築面積：
約572,000平方米

- 浦東項目
- 天匯廣場
- 上海領峰
- 嘉譽灣
- 上海峰匯
- 上海疊翠峰
- 萬景峰

南寧 – 3個項目

應佔總建築面積：
約1,115,000平方米

- 天匯廣場
- 廣西合景國際金融廣場
- 廣西天峻

杭州 – 4個項目

應佔總建築面積：
約229,000平方米

- 杭州瑜翠園
- 杭州疊彩園
- 杭州天峻
- 杭州木蓮莊酒店

南京 – 1個項目

應佔總建築面積：
約73,000平方米

- 尚都薈

獨立審閱報告



致合景泰富地產控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第25至46頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一五年六月三十日的簡明合併財務狀況表、與截至該日止六個月期間的相關簡明合併損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計準則第34號*中期財務報告*(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明合併中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明合併中期財務資料作出結論。根據協定的委聘條款，我們僅向整體董事會報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務的人員查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，我們不能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以使我們認為中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年八月二十六日

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,921,542	5,434,192
銷售成本		(2,490,823)	(3,493,759)
毛利		1,430,719	1,940,433
其他收入及收益淨額	4	35,523	44,240
銷售及營銷開支		(124,816)	(146,789)
行政開支		(404,346)	(402,346)
其他營運開支淨額		(30,419)	(137,759)
投資物業公允值收益淨額		109,351	111,411
融資成本	5	(10,451)	(6,083)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,661)	(3,908)
合營企業		827,184	511,333
稅前利潤	6	1,830,084	1,910,532
所得稅開支	7	(459,951)	(566,823)
期內利潤		1,370,133	1,343,709
應佔：			
本公司擁有人		1,371,840	1,345,313
非控股權益		(1,707)	(1,604)
		1,370,133	1,343,709
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣46.6分	人民幣46.5分
- 攤薄	9	人民幣46.5分	人民幣46.5分

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併中期財務資料

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,370,133	1,343,709
其他全面收入／(虧損)		
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算境外業務的匯兌差額	1,847	(66,719)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	387	(7,016)
分佔換算合營企業的匯兌差額	290	(20,305)
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額及 期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	2,524	(94,040)
期內全面收入總額	1,372,657	1,249,669
應佔：		
本公司擁有人	1,374,364	1,251,273
非控股權益	(1,707)	(1,604)
	1,372,657	1,249,669

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	3,567,133	3,584,388
投資物業		7,191,700	7,046,100
土地使用權		924,714	939,522
於聯營公司的權益		764,924	767,400
於合營企業的權益		18,552,726	16,622,226
遞延稅項資產		1,178,074	1,075,366
非流動資產總額		32,179,271	30,035,002
流動資產			
在建物業		23,454,932	22,898,303
持作銷售用途的竣工物業		5,151,730	5,487,119
應收貿易賬款	11	304,249	217,317
預付款、按金及其他應收款		2,064,691	1,869,921
應收一家合營企業款項	17(ii)	40	54
可收回稅款		188,875	168,164
受限制現金		1,408,753	776,897
現金及現金等值物		8,793,206	10,094,238
流動資產總額		41,366,476	41,512,013
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	2,217,153	2,693,611
其他應付款及應計款項		7,890,139	7,254,556
應付合營企業款項	17(ii)	12,636,616	10,700,785
附息銀行及其他借貸	13	2,324,777	3,465,336
應付稅項		4,198,151	3,933,326
流動負債總額		29,266,836	28,047,614
流動資產淨值		12,099,640	13,464,399
資產總額減流動負債		44,278,911	43,499,401

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		44,278,911	43,499,401
非流動負債			
應付一家合營企業款項	17(ii)	–	1,000,000
附息銀行及其他借貸	13	22,426,328	21,047,717
遞延稅項負債		1,009,195	1,013,226
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		23,437,565	23,062,985
資產淨值		20,841,346	20,436,416
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	284,806	284,706
儲備		20,537,677	19,158,882
擬派末期股息		–	972,258
非控股權益		20,822,483	20,415,846
		18,863	20,570
權益總額		20,841,346	20,436,416

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併中期財務資料

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌變動儲備	以股權結算購股權儲備	資本儲備	保留利潤	擬派末期股息	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零一四年一月一日	280,485	6,615,724	745,110	325,156	26,871	(57,546)	9,042,694	839,014	17,817,508	24,654	17,842,162
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,345,313	-	1,345,313	(1,604)	1,343,709
期內其他全面虧損：											
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	(66,719)	-	-	-	-	(66,719)	-	(66,719)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	-	-	(7,016)	-	-	-	-	(7,016)	-	(7,016)
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	(20,305)	-	-	-	-	(20,305)	-	(20,305)
期內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(94,040)	-	-	1,345,313	-	1,251,273	(1,604)	1,249,669
已宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(839,014)	(839,014)	-	(839,014)
購股權開支	-	-	-	-	286	-	-	-	286	-	286
轉撥至儲備	-	-	90,995	-	-	-	(90,995)	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日	280,485	6,615,724	836,105	231,116	27,157	(57,546)	10,297,012	-	18,230,053	23,050	18,253,103
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	284,706	6,806,653*	897,134*	294,564*	5,812*	(57,546)*	11,212,265*	972,258	20,415,846	20,570	20,436,416
期內利潤	-	-	-	-	-	-	1,371,840	-	1,371,840	(1,707)	1,370,133
期內其他全面收入：											
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	1,847	-	-	-	-	1,847	-	1,847
分佔換算聯營公司的匯兌差額	-	-	-	387	-	-	-	-	387	-	387
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	290	-	-	-	-	290	-	290
期內全面收入總額	-	-	-	2,524	-	-	1,371,840	-	1,374,364	(1,707)	1,372,657
已行使購股權	100	5,492	-	-	(1,103)	-	-	-	4,489	-	4,489
已宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(972,258)	(972,258)	-	(972,258)
購股權開支	-	-	-	-	42	-	-	-	42	-	42
轉撥至儲備	-	-	48,411	-	-	-	(48,411)	-	-	-	-
於二零一五年六月三十日	284,806	6,812,145*	945,545*	297,088*	4,751*	(57,546)*	12,535,694*	-	20,822,483	18,863	20,841,346

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣20,537,677,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣19,158,882,000元)。

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		1,830,084	1,910,532
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	10,451	6,083
分佔聯營公司損益		2,661	3,908
分佔合營企業損益		(827,184)	(511,333)
利息收入	4	(15,388)	(25,070)
出售投資物業虧損淨額		95	119
出售物業、廠房及設備虧損	6	244	2
折舊	6	72,857	66,484
攤銷土地使用權	6	1,662	1,662
投資物業公允值變動淨額		(109,351)	(111,411)
以股權結算購股權開支		42	286
營運資金變動前的經營現金流		966,173	1,341,262
營運資金變動		(11,426)	1,076,283
經營產生現金		954,747	2,417,545
利息支付淨額		(1,042,477)	(1,065,731)
已付所得稅		(322,576)	(585,235)
經營活動(所用)／產生現金流淨額		(410,306)	766,579

簡明合併中期財務資料

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/產生現金流淨額	(410,306)	766,579
投資活動現金流		
購買物業、廠房及設備	(55,387)	(75,058)
出售投資物業所得款項	1,797	2,019
出售物業、廠房及設備所得款項	1,046	-
於合營企業及聯營公司的投資和向合營企業及聯營公司墊款	(1,102,824)	(2,878,471)
投資活動所用現金流淨額	(1,155,368)	(2,951,510)
融資活動現金流		
發行股份所得款項	4,489	-
發行和贖回優先票據所得款項淨額	-	1,214,989
新增和償還銀行貸款所得款項淨額	260,325	441,567
融資活動產生的現金流淨額	264,814	1,656,556
現金及現金等值物減少淨額	(1,300,860)	(528,375)
期初的現金及現金等值物	10,094,238	9,414,483
匯率變動影響淨額	(172)	8,337
期末的現金及現金等值物	8,793,206	8,894,445
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	5,321,760	4,815,570
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	3,471,446	4,078,875
現金及現金等值物	8,793,206	8,894,445

第32至46頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

期內,本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務:

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 物業管理

董事認為,本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱,並獲董事會(「董事會」)批准於二零一五年八月二十六日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容,且應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製之截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

簡明合併中期財務資料

3. 會計政策

截至二零一五年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公允值計量的投資物業除外。財務資料所採納的會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採納者一致，惟已採納下列香港會計師公會頒佈於二零一五年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第19號修訂本

二零一零年至二零一二年週期之年度改進

二零一一年至二零一三年週期之年度改進

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之多項修訂

香港財務報告準則之多項修訂

採納上述經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響，且未經審核簡明合併中期財務資料所採用的會計政策並無作出重大變動。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

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

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	3,547,817	5,104,977
總租金收入	79,708	73,335
酒店營運收入	177,131	149,782
物業管理費收入	116,886	106,098
	3,921,542	5,434,192
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	15,388	25,070
其他	20,135	19,170
	35,523	44,240

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

就管理而言，本集團可分為下列四個可報告經營分部：

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

期內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。

截至二零一五年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	3,547,817	79,708	177,131	116,886	3,921,542
分部業績	1,837,596	188,628	52,028	(2,065)	2,076,187
<i>對賬：</i>					
利息收入及未分配收入					35,523
未分配開支					(271,175)
融資成本					(10,451)
稅前利潤					1,830,084
所得稅開支					(459,951)
期內利潤					1,370,133

簡明合併中期財務資料

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	5,104,977	73,335	149,782	106,098	5,434,192
分部業績	1,945,787	184,219	28,156	17,141	2,175,303
對賬：					
利息收入及未分配收入					44,240
未分配開支					(302,928)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					1,910,532
所得稅開支					(566,823)
期內利潤					1,343,709

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,098,335	1,095,028
減：資本化利息	(1,087,884)	(1,088,945)
	10,451	6,083

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,390,710	3,391,189
減：確認政府資助	(139)	(28)
	2,390,571	3,391,161
折舊	72,857	66,484
攤銷土地使用權	9,979	9,013
減：於在建資產中資本化之金額	(8,317)	(7,351)
	1,662	1,662
出售物業、廠房及設備虧損*	244	2
提前贖回優先票據的額外費用*	—	137,257
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	270,301	239,024
退休金計劃供款	27,109	21,814
以股權結算購股權開支	6	171
	297,416	261,009
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(78,421)	(66,743)
	218,995	194,266

* 這些項目已計入未經審核簡明合併損益表「其他營運開支淨額」內。

簡明合併中期財務資料

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	296,338	372,583
土地增值稅(「土地增值稅」)	270,352	230,031
	566,690	602,614
遞延	(106,739)	(35,791)
期內總稅項開支	459,951	566,823

截至二零一五年六月三十日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣280,329,000元(二零一四年：約人民幣168,285,000元)及約人民幣346,438,000元(二零一四年：約人民幣70,550,000元)，已於簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至二零一五年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項約人民幣1,155,000元(二零一四年：約人民幣1,468,000元)，已於簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一五年六月三十日止六個月之每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數2,946,671,468股(二零一四年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一五年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目2,946,671,468股(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數1,235,512股。

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利金額有反攤薄影響，故每股基本盈利金額沒有作出任何攤薄調整。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	1,371,840	1,345,313
	股份數目	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	2,946,671,468	2,893,150,000
攤薄影響 - 購股權	1,235,512	-
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	2,947,906,980	2,893,150,000

簡明合併中期財務資料

10. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團添置總成本約人民幣63,704,000元(二零一四年：約人民幣82,409,000元)的物業、廠房及設備。

11. 應收貿易賬款

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

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	265,328	187,267
四至六個月	8,892	8,547
七至十二個月	17,764	8,694
一年以上	12,265	12,809
	304,249	217,317

12. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求償還	2,217,153	2,693,611

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

13. 附息銀行及其他借貸

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行貸款		
– 有抵押	940,638	1,513,233
– 以港元計值的有抵押貸款	385,836	372,039
– 以美元計值的有抵押貸款	68,347	–
– 無抵押	–	999,938
長期銀行貸款的即期部分		
– 有抵押	803,483	514,889
– 以港元計值的有抵押貸款	126,473	33,963
– 以美元計值的有抵押貸款	–	31,274
	2,324,777	3,465,336
非流動		
銀行貸款		
– 有抵押	11,027,859	10,903,632
– 以港元計值的有抵押貸款	1,417,838	50,764
– 以美元計值的有抵押貸款	–	50,438
優先票據 – 以美元計值的有抵押貸款 (a)	9,980,631	10,042,883
	22,426,328	21,047,717
	24,751,105	24,513,053

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一五年六月三十日賬面總值約人民幣21,007,501,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣19,533,227,000元)的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。
- (ii) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日所有借貸均以人民幣計值。除總額為人民幣1,850,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,149,938,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於二零一五年六月三十日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日本集團的優先票據乃按固定利率計息。

簡明合併中期財務資料

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.625%計息，於二零一三年八月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年一月十四日及七月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。

於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年八月五日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。

14. 股本

	於 二零一五年六月三十日		於 二零一四年十二月三十一日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足：				
每股面值0.10港元之普通股	2,947,500,658	284,806	2,946,234,908	284,706

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年 一月一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359
期內已行使購股權	1,265,750	100	5,492	5,592
於二零一五年六月三十日	2,947,500,658	284,806	6,812,145	7,096,951
	已發行股份數目 (經審核)	已發行股本 人民幣千元 (經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於二零一四年一月一日	2,893,150,000	280,485	6,615,724	6,896,209
年內因以股代息發行之股份	53,084,908	4,221	190,929	195,150
於二零一四年十二月三十一日	2,946,234,908	284,706	6,806,653	7,091,359

15. 或然負債

- (i) 於二零一五年六月三十日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣5,207,424,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣5,103,170,000元)而向若干銀行提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

簡明合併中期財務資料

15. 或然負債(續)

- (ii) 於二零一五年六月三十日，本集團就合營企業之若干銀行貸款約人民幣3,182,112,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣2,801,930,000元)提供擔保。
- (iii) 於二零一五年六月三十日，本集團就一家聯營公司之一筆銀行貸款約人民幣50,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣50,400,000元)提供擔保。

16. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	205,206	237,833
本集團開發作銷售用途的物業	3,479,715	3,682,172
投資物業	234,104	293,569
	3,919,025	4,213,574

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	2,762,925	2,329,502

17. 關連方交易

- (i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	20,599	15,373
以股權結算購股權開支	36	115
退休福利	279	263
已付主要管理人員的薪酬總額	20,914	15,751

17. 關連方交易(續)

(ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入於聯營公司／合營企業的權益：		
向聯營公司墊款	710,264	710,466
向合營企業墊款	7,003,412	5,900,386
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	40	54
計入流動負債：		
應付合營企業款項	12,636,616	10,700,785
計入非流動負債：		
應付一家合營企業款項	-	1,000,000

於二零一五年六月三十日，除若干筆年息6.15%(二零一四年十二月三十一日：年息6.15%)，總額為人民幣40,600,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣28,100,000元)的墊款外，以上所示向聯營公司墊款為無抵押，免息及無須於十二個月內償還。

以上所示向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

以上所示應收一家合營企業款項和應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟計入本集團流動負債的應付一家合營企業款項人民幣1,000,000,000元(二零一四年十二月三十一日：計入非流動負債的人民幣1,000,000,000元)為無抵押、按年息6.15%(二零一四年十二月三十一日：年息6.15%)計息及須於一年內償還除外。

(iii) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予其合營企業及一家聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於簡明合併中期財務資料附註15(ii)及15(iii)。

簡明合併中期財務資料

18. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
附息銀行及其他借貸	24,751,105	25,152,551	24,513,053	24,389,382

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、按金及其他應收款的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、應收一家合營企業款項及應付合營企業款項的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。企業融資團隊與審核委員會每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於二零一五年六月三十日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

18. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於二零一五年六月三十日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
付息銀行及其他借貸	-	25,152,551	-	25,152,551

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
付息銀行及其他借貸	-	24,389,382	-	24,389,382

19. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年七月二十四日，本公司(作為擔保人)及富來企業有限公司(「富來」)(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與新鴻基發展(中國)有限公司(「新鴻基」)(一家於香港註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，富來同意收購Lyntondale Holdings Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)的30%註冊資本及30%股東貸款。有關上述交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月十七日的相關公告。
- (b) 於二零一五年七月二十四日，本公司(作為擔保人)及高登企業有限公司(「高登」)(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與新鴻基(一家於香港註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，高登同意收購Bonserry Investments Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)的30%註冊資本及30%股東貸款。有關上述交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月十七日的相關公告。