



建業地產股份有限公司 Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 0832.HK

2018 中期報告

香港上市十周年 2008-2018

根植中原 造福百姓 胡程壽

From the land of Henan, for the people of China





目 錄

2

公司資料

3

公司簡介

5

主席報告

8

財務摘要

9

管理層討論與分析

37

權益披露

42

企業管治及其他資料

44

綜合收益表

45

綜合全面收益表

46

綜合財務狀況表

48

綜合權益變動表

50

簡明綜合現金流量表

51

財務報表附註

96

審閱報告

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生

閻穎春女士 (於2018年8月21日辭任)

王俊先生 (於2018年8月21日獲委任)

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生 (主席)

辛羅林先生

羅臻毓先生

薪酬委員會

辛羅林先生 (主席)

胡葆森先生

張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生 (主席)

張石麟先生

辛羅林先生

首席執行官

袁旭俊先生

公司秘書

楊偉樑先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省

鄭州市農業東路

建業總部港E座

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77樓

7701B-7702A室

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

3rd Floor, Royal Bank House,

24 Shedden Road, P.O. Box 1586,

Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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17樓

1712-1716號舖

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

法律顧問

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

網站

www.jianye.com.cn

公司簡介

建業地產股份有限公司（下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「建業集團」，股票編號：832.HK）於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，26年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水準，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市化進程和社會全面進步的推動者，紮根河南26年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水準；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂製」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，開啟由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立26年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

截至2018年6月30日，本公司已進入河南的18個地級城市和70個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約2,300萬平方米，擁有在建項目共88個，在建總建築面積約1,332萬平方米，土地儲備建築面積約3,963萬平方米，其中權益建築面積約2,991萬平方米。報告期內，新開工面積約564萬平方米，銷售面積約345萬平方米。

公司簡介 (續)

本公司秉承「守信用、負責任、走正道、務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2018年3月21日，「2018中國房地產500強評測成果」發佈，本公司獲評「2017中國房地產開發企業500強」第41位，並連續十年位居「區域運營十強」第一名；2018年5月25日，《2018中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2018中國房地產上市公司綜合實力30強」榜單第26名，並在「中國上市房企經營績效排行榜」中名列第四位。2018年7月10日，《財富》發佈「2018年度中國500強榜單」，本公司上榜，為省內唯一入圍房企。

秉承「追求卓越、堅忍圖成」的企業精神與「根植中原、造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人僅代表本公司董事會欣然提呈本集團截至2018年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績及業務回顧。

2018年上半年我國經濟總體平穩、穩中向好，上半年國內生產總值人民幣41.9萬億元，同比增長6.8%。結構調整深入推進，新舊動能接續轉換，質量效益穩步提升，經濟邁向高質量發展，起步良好。

房地產市場方面，2018年上半年全國房地產開發投資人民幣55,531億元，同比增長9.7%，商品房銷售面積77,143萬平方米，同比增長3.3%。房地產政策調控進入了一個新的階段。中央一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構。

作為內陸開放高地的河南省，近幾年綜合交通樞紐優勢不斷提升，產業轉型升級強力推進，中原城市群帶動城鄉一體發展，釋放巨大市場需求，同時，大批國家戰略的疊加正在釋放政策紅利。

輕重資產並舉齊進，經營業績大幅攀升

基於本公司對行業環境和競爭態勢的預判與分析，加之品牌26年的積累效應，2018年上半年，本公司實現銷售金額人民幣253.29億元，比去年同期增長82.4%，連同輕資產業務，合共實現銷售金額人民幣313.10億元，同比增長107.4%，成為河南區域市場內的流量金額與銷售面積「雙料冠軍」。與此同時，2018年3月21日，「2018中國房地產500強評測成果」發佈，本公司獲評「2017中國房地產開發企業500強」第41位，並連續十年位居「區域運營十強」第一名；2018年5月25日，《2018中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2018中國房地產上市公司綜合實力30強」榜單第26名，並在「中國上市房企經營績效排行榜」中名列第四位。2018年7月10日，《財富》發佈「2018年度中國500強榜單」，本公司上榜，為河南省唯一入圍房企。

通過對區域內不同城市能級市場的統籌和分析，本公司實行輕重並舉的發展方式，以多種渠道廣泛拓展項目資源。報告期內，本公司新增土地儲備建築面積約816萬平方米。輕資產方面，本公司已簽約輕資產項目93個，項目合計規劃計容建築面積約1,425萬平方米。開發模式的多元實踐，將有效提升公司市場佔有率和品牌影響力，助推公司發展目標的達成。

主席報告 (續)

戰略轉型三年成果顯著，差異化競爭效應凸顯

中國特色社會主義新時代，人民日益增長的美好生活需要，已成為這個時代的幸福命題。營造豐盛、多元、繽紛的生活體驗，成為企業發展的全新方向。

自2015年本公司正式開啟由「房地產開發商」向「新型生活方式服務商」的戰略轉型之路，歷經三年實踐耕耘，「建業+地產、+商業、+酒店、+物業、+科技、+農業、+文旅、+教育、+體育、+金融、+旅游、+君鄰會」的商業生態系統逐步完善，並強勁發力。

主業地產層面：已深耕河南18個地級市，擁有120個社區、88個在建項目；輕資產方面，已累計簽約93個項目、1,425萬平方米合計規劃計容建築面積；建業商業項目已交付6個、在籌備7個，擁有1,000餘個合作品牌，4,000萬人次年度客流量；建業酒店擁有5家委託管理酒店和2家自營品牌酒店。

服務體系方面：本公司物業依託3大服務經緯，服務100萬餘名業主，2018年榮膺全國物業百強TOP15；自家社區生活服務app註冊用戶突破30萬，通過「幸福管家」、「app矩陣」、「幸福熱點」、智能設備等多維創新，為用戶打造溫暖的生活場景；建業君鄰會目前已擁有5,000餘名會員，衍生30餘個興趣部落。

現代農業方面：報告期內已陸續簽約12個田園綜合體項目，分別布局鄆陵、鶴壁、周口、伊川、信陽、商丘、蘭考、武陟、襄城、南陽、駐馬店等地，以建設「現代農業綜合示範區+中原傳統民俗民居+美麗鄉村+特色小鎮+建業大食堂」為發展載體，為河南人民營造現代都市人的田園生活。

文旅方面：總佔地約600畝的「建業華誼兄弟電影小鎮」與總佔地約443畝的「只有河南•戲之國」，由本公司分別攜手華誼兄弟傳媒集團以及王潮歌導演傾力打造。這兩部世界級作品，是本公司社會責任與新藍海探索最好的注釋。

26年戰略聚焦在河南，本公司商業生態系統的疊加效應持續顯現。在行業調控加劇、房企紛紛轉型的當下，本公司將利用自身品牌與獨特商業模式的綜合優勢，加快資源整合與創新土地獲取方式，進一步升級產品和服務標準；進一步圍繞地產主業強化「建業+」商業生態系統的「多兵種聯合作戰」協同效應；繼續踐行「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，努力實現「共識、共創、共擔、共贏、共享」的管理目標。

主席報告 (續)

未來，本公司將依託全新的時代機遇與豐厚的大商業生態格局，以「讓河南人民都過上好生活」為全新願景，繼續致力於為一億河南人民營造全新的生活方式。

致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中原崛起做出更大貢獻。

主席
胡葆森

2018年8月21日

財務摘要

收益表概要

截至6月30日止期間

	2018年	2017年	變動
收益(人民幣千元)	4,770,643	5,057,721	-5.7%
毛利(人民幣千元)	1,719,666	1,331,881	29.1%
毛利率	36.0%	26.3%	9.7%*
核心業務毛利(人民幣千元)	1,622,658	1,131,957	43.3%
純利(人民幣千元)	574,265	469,036	22.4%
純利率	12.0%	9.3%	2.7%*
核心業務純利(人民幣千元)	626,999	538,048	16.5%
核心業務純利率	13.1%	11.3%	1.8%*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	550,011	405,256	35.7%
每股基本盈利(人民幣分)	22.28	16.59	34.3%
每股攤薄盈利(人民幣分)	21.84	16.59	31.6%

財務狀況表概要

於6月30日

	2018年	2017年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款) (人民幣千元)	14,957,114	10,906,672	37.1%
總資產(人民幣千元)	76,812,926	52,548,532	46.2%
總負債(人民幣千元)	66,863,998	44,916,586	48.9%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	9,948,928	7,631,946	30.4%
總借貸(人民幣千元)	19,664,012	15,236,379	29.1%
淨借貸(人民幣千元)	7,097,240	6,185,877	14.7%
流動比率	113.2%	120.8%	-7.6%*
淨借貸比率	71.3%	81.1%	-9.8%*
每股資產淨值(人民幣元)	3.64	3.12	16.7%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	3.28	2.83	15.9%

附註：* 百分比變動

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，截至2018年6月30日止六個月之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣253.29億元，同比增長為82.4%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2018年6月30日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣149.57億元。

本集團自2017年下半年起採取積極及進取的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發周期。但由於香港財務報告準則第15號之應用，延後了本集團部份物業的結轉銷售條件，在不需重列2017年財務報表的情況下，以前年度已結轉的收入不可延後到本期或以後結轉。受此階段性影響，本期確認物業銷售結轉面積和收益與去年同期相比，錄得輕微下跌。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店及文化旅遊項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。本集團首家自主經營的酒店－鄖陵建業花滿地溫泉酒店已於本期開始試營業。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

截至2018年6月30日，本集團已參與93個輕資產項目，計劃建築面積合共約1,425萬平方米。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入，並預期該收入將跟隨項目發展而增加。

收益：我們的收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣50.58億元下降5.7%至2018年同期約人民幣47.71億元，主要由於在應用香港財務報告準則第15號下，自本期起延後了本集團部份物業的結轉銷售條件所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣47.82億元減少9.5%至2018年同期約人民幣43.29億元，此乃由於已售面積由截至2017年6月30日止六個月的880,741平方米減少22.9%至2018年同期的679,243平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2017年6月30日止六個月每平方米人民幣5,358元上升1.3%至2018年同期每平方米人民幣5,427元。
- **租金收入：**截至2018年6月30日止六個月的物業租賃收入約人民幣0.60億元，比去年同期的人民幣0.45億元上升33.3%。主要來自商業大廈和商場的租金收入。
- **來自酒店經營的收入：**截至2018年6月30日止六個月的酒店經營收入約人民幣1.32億元，與去年同期基本持平。

管理層討論與分析(續)

- **項目管理服務收入**：項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於截至2018年6月30日止六個月約為人民幣2.49億元，與截至2017年6月30日止六個月約為人民幣0.99億元相比，上升151.5%。主要由於項目快速增加所致。

銷售成本：我們的銷售成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣37.26億元下跌18.1%至2018年同期約人民幣30.51億元。銷售成本下跌的原因為上述的結轉物業面積減少所致。

毛利：本集團的毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣13.32億元上升29.1%至2018年同期約人民幣17.20億元；截至2018年6月30日止六個月的毛利率36.0%較2017年同期的26.3%大幅上升了9.7%，主要是由於：1) 毛利率較高的車位銷售佔比因銷售數量增加而上升；2) 毛利率較高的項目管理服務收入增加；及3) 以前年度促銷引致去年同期確認為一較低價格。

其他收益：其他收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣0.71億元上升85.9%至2018年同期約人民幣1.32億元，主要由於1) 向第三方提供的墊款增加以至相關之利息收入增加；及2) 政府補償增加所致。

其他(虧損)／收益淨額：其他收益淨額由截至2017年6月30日止六個月約人民幣0.51億元下降190.2%至截至2018年6月30日止六個月虧損約人民幣0.46億元，主要由於1) 本期外匯收益錄得約人民幣0.1億元的虧損，而去年同期錄得約人民幣0.3億元的利潤；及2) 去年同期沒收來自一名租戶的收入所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣1.76億元大幅上升146.0%至2018年同期約人民幣4.33億元，主要由於本集團1) 加強品牌廣告及物業推廣的費用；及2) 於本期確認人民幣1.90億元的體育公益捐贈(2017年6月30日：無)所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣4.14億元增加40.8%至2018年同期約人民幣5.83億元，主要由於本集團擴大業務版圖，增加了大量行政人員。另一方面，由於對有內房經驗的行政人員需求大增，集團按市場情況調整工資以減少行政人員的流失。

貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損：貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.41億元，主要為應用香港財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」下的金融資產減值所致。

管理層討論與分析(續)

融資成本：融資成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣2.35億元下降30.2%至2018年同期約人民幣1.64億元。主要原因為衍生工具的公平值變動所致。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利減虧損由截至2017年6月30日止六個月約人民幣0.18億元溢利下降461.1%至2018年同期約人民幣0.65億元虧損，主要由於大量新增合營企業還在項目開發階段所致。

投資物業估值收益淨額：本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得投資物業估值收益淨額約人民幣5.64億元，主要原因為洛陽凱旋廣場於本期改變了物業的用途，由帶租約出售改為自持出租，因而從存貨轉入投資物業。

所得稅：本期所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2017年6月30日止六個月約人民幣4.04億元上升24.8%至2018年同期約人民幣5.04億元。主要原因為本期待售物業改變用途，轉至投資物業，公平值增加所產生的遞延稅所致。

期內溢利：基於以上所述，截至2018年6月30日止六個月的溢利約人民幣5.74億元，較2017年同期約人民幣4.69億元上升22.4%。

財務資源及運用：於2018年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣125.67億元（2017年12月31日：約人民幣112.84億元）。報告期後，本公司宣佈就截至2018年6月30日止六個月的應佔溢利向本公司的股東派發中期股息合共約人民幣1.65億元（2017年6月30日：無）。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。期內，我們分別成功發行本金3億美元2021年到期票息6.50%優先票據（「2021年到期3億美元優先票據」）；本金3.86億美元2020年到期票息6.875%優先票據（「2020年到期3.86億美元優先票據」）；及本金1.5億新加坡元2020年到期票息6.25%優先票據（「2020年到期1.5億新加坡元優先票據」）。於2018年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,113,526	450,118
一年以上但未超過兩年	1,603,996	986,674
兩年以上但未超過五年	1,687,714	1,785,876
超過五年	552,385	664,910
	4,957,621	3,887,578
其他借款		
一年內	445,000	90,000
一年以上但未超過兩年	90,000	90,000
兩年以上但未超過五年	90,000	90,000
超過五年	–	30,000
	625,000	300,000
公司債券		
一年內	2,991,480	–
一年以上但未超過兩年	–	2,986,914
	2,991,480	2,986,914
優先票據		
一年內	1,315,830	3,890,692
一年以上但未超過兩年	2,035,299	–
兩年以上但未超過五年	7,738,782	4,518,961
	11,089,911	8,409,653
借貸總額	19,664,012	15,584,145

管理層討論與分析(續)

	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
還款年期		
減：		
現金及現金等價物	(12,566,772)	(11,283,853)
淨借貸	7,097,240	4,300,292
權益總額	9,948,928	8,473,169
淨借貸比率(%)	71.3%	50.8%

資產抵押：於2018年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣27.54億元（2017年12月31日：約人民幣15.67億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣4.50億元的發展中物業（2017年12月31日：約人民幣1.60億元的物業、廠房及設備），作為合營企業銀行貸款（2017年12月31日：其他貸款）的抵押。

或然負債：我們於2018年6月30日就銀行向購買本集團及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣252.97億元（2017年12月31日：約人民幣233.41億元）的擔保。我們亦於2018年6月30日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣66.51億元（2017年12月31日：約人民幣65.12億元）的擔保。上述以外，本集團於2018年6月30日就建業物業管理發行的資產支持證券以其為受益人提供不超過金額為人民幣6.5億元（2017年12月31日：人民幣6.5億元）的流動資金擔保支持。

資本承擔：於2018年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣119.10億元（2017年12月31日：約人民幣68.15億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣248.08億元（2017年12月31日：約人民幣123.52億元）。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2018年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣，並透過外匯遠期合約把2億美元等值的人民幣投資淨額的匯率給鎖定。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們已透過利率掉期合約把1.5億美元借款的浮動利率交換為固定利率，以對沖部份利率風險。

管理層討論與分析(續)

運營回顧

(一) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀形勢

2018年上半年，面對異常複雜嚴峻的國內外環境，中央政府堅持穩中求進的總基調，堅定踐行新發展理念，主動對標高質量發展要求，國民經濟延續總體平穩、穩中向好的發展態勢，結構調整深入推進，新舊動能接續轉換，質量效益穩步提升，經濟邁向高質量發展起步良好。營商環境持續優化，企業營業利潤、財政收入較快增長，居民收入穩步增加，經濟發展效益明顯提升。2018年上半年，中國實現國內生產總值約41.90萬億元，同比增長6.8%。

今年以來，河南省堅定落實中央各項決策部署，堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持高質量發展根本方向，按照推進「四個著力」、打好「四張牌」的要求，開拓創新、扎實工作，全省經濟社會保持平穩健康持續向好態勢，經濟結構調整優化，新動能較快成長，質量效益不斷提升，高質量發展實現良好開端。2018年上半年，河南省實現生產總值約2.22萬億元，同比增長7.8%，高於全國平均水平1.0個百分點。

2. 房地產市場

2018年上半年，中國房地產市場在「房子是用來住的，不是用來炒的」的基調下繼續建立健全長效機制。中央層面，注重深化基礎性關鍵制度改革，強化金融監管和風險防控，加快住房租賃體系建設，保障居民合理自住需求；地方層面，深入推進住房制度改革，優化住房和土地供應結構，完善基本住房制度體系。

管理層討論與分析(續)

2018年上半年，中國全國商品房銷售面積77,143萬平方米，同比增長3.3%；商品房銷售額為人民幣66,945億元，同比增長13.2%；房地產開發投資額為人民幣55,531億元，同比增長9.7%。

河南省在新型城鎮化建設的大力推進下，上半年房地產市場總體穩定。全省堅持中央「房住不炒」總基調，開查熱點區域房地產秩序，因城施策，分類調控，鄭州調控政策持續收緊，地市房地產市場受棚戶區改造政策利好，需求得到短期釋放，市場去化較好。2018年上半年，河南省實現商品房銷售面積5,337.50萬平方米，同比增長15.8%；商品房銷售額人民幣3,069.13億元，同比增長24.8%；房地產開發投資額為人民幣3,131.32億元，同比增長5.6%。

(二) 項目發展

1. 房地產開發

2018年上半年是本公司持續成長的半年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢深耕現有城市，在發展前景較好的城市適度補充優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。截至2018年6月30日本公司實現合同銷售金額約人民幣253.29億元，合同銷售面積約3,447,000平方米，同比分別增長82.4%和52.3%。按合同金額計算，本公司截至2018年6月30日在河南省市場佔有率為8.3%。

管理層討論與分析(續)

2018年上半年合同銷售－區域分佈表

城市	合約銷售金額 (人民幣百萬)			合約銷售面積 (千平方米)		
	2018年 上半年	2017年 上半年	變化	2018年 上半年	2017年 上半年	變化
鄭州	7,598	2,966	156%	642	277	132%
開封	306	190	61%	36	21	71%
洛陽	1,575	1,555	1%	184	210	-12%
平頂山	508	344	48%	99	70	41%
安陽	1,153	762	51%	209	181	15%
鶴壁	125	467	-73%	21	105	-80%
新鄉	1,137	854	33%	174	145	20%
焦作	873	445	96%	150	86	74%
濮陽	1,283	309	315%	190	68	179%
許昌	1,595	955	67%	218	146	49%
漯河	572	440	30%	81	91	-11%
三門峽	718	557	29%	116	99	17%
商丘	819	1,485	-45%	120	273	-56%
周口	2,865	721	297%	469	170	176%
駐馬店	2,329	983	137%	474	200	137%
南陽	1,013	567	79%	120	69	74%
信陽	196	239	-18%	43	44	-2%
濟源	664	45	1,376%	101	8	1,163%
總計	25,329	13,884	82%	3,447	2,263	52%

管理層討論與分析(續)

(b) 房地產開工情況

報告期內，本公司共有41個項目動工建設，新開工面積5,643,321平方米，較去年同期增長212%。本公司加到了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步生本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	用途	實際開工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	117,489
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	登封嵩岳府	住宅	317,343
鄭州	五龍新城	住宅	241,707
鄭州	春天里	住宅	206,780
洛陽	偃師森林半島	住宅	27,987
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	十八城	住宅	207,881
安陽	桂園	住宅	49,300
安陽	林州百城天地	住宅	141,212
新鄉	比華利莊園	住宅	151,958
新鄉	壹號城邦北苑	住宅	53,459
焦作	世和府	住宅	208,651
焦作	春天里	住宅	212,496
濮陽	壹號城邦	住宅	106,517
濮陽	世和府	住宅	155,515
濮陽	通和府	住宅	187,647

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	用途	實際開工 建築面積 (平方米)
許昌	長葛森源生態苑	住宅	95,790
漯河	桂園	住宅	113,605
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	公園里	住宅	229,384
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	淮陽建業城	住宅	210,168
周口	鹿邑建業城	住宅	130,389
周口	世和府	住宅	124,106
駐馬店	十八城	住宅	145,315
駐馬店	遂平森林半島	住宅	226,940
駐馬店	西平森林半島	住宅	114,753
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	36,826
駐馬店	汝南建業城	住宅	188,384
駐馬店	平輿建業城	住宅	141,027
駐馬店	正陽建業城	住宅	168,954
南陽	十裏湖山	住宅	82,071
信陽	固始建業城	住宅	116,784
其他			503,717
合共			5,643,321

管理層討論與分析(續)

(c) 房地產在建項目

截至2018年6月30日，本公司在建項目88個，其中14個於鄭州市，河南省其它城市共74個，在建項目總建築面積13,315,401平方米。

城市	項目名稱	用途	在建面積 (平方米)
鄭州	運河上院	住宅	168,452
鄭州	泰宏國際城	住宅	738,818
鄭州	花園裏	住宅	27,005
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	241,703
鄭州	五龍新城	住宅	688,788
鄭州	鞏義春天里	住宅	165,265
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	新密壹號城邦	住宅	84,806
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	163,666
鄭州	尚悅居	住宅	164,356
鄭州	登封嵩岳府	住宅	317,342
鄭州	春天里	住宅	206,780
開封	菊香里	住宅	98,010
開封	東京夢華	商業	1,428
洛陽	桂園	住宅	132,211
洛陽	偃師森林半島	住宅	76,982
洛陽	保利建業香檳國際	住宅	15,337
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	貳號城邦	住宅	208,686
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	用途	在建面積 (平方米)
平頂山	十八城	住宅	231,795
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	60,102
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
安陽	森林半島	住宅	16,698
安陽	桂園	住宅	99,168
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	134,499
安陽	建業城	住宅	14,769
安陽	湯陰森林半島	住宅	70,150
安陽	建業城	住宅	144,771
安陽	林州百城天地	住宅	163,416
鶴壁	桂園	住宅	4,603
鶴壁	壹號城邦	住宅	197,996
新鄉	比華利莊園	住宅	441,592
新鄉	壹號城邦	住宅	410,814
新鄉	長垣森林半島	住宅	139,890
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
焦作	修武森林半島	住宅	54,588
焦作	公園里	住宅	256,895
焦作	沁陽春天	住宅	78,733
焦作	春天里	住宅	212,496
焦作	世和府	住宅	208,651
濮陽	壹號城邦	住宅	243,115
濮陽	桂園	住宅	22,608
濮陽	建業城	住宅	49,491
濮陽	世和府	住宅	155,515
濮陽	通和府	住宅	187,647
許昌	壹號城邦	住宅	60,860
許昌	長葛春天里	住宅	220,809

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	用途	在建面積 (平方米)
許昌	鄢陵生態新城	住宅	51,529
許昌	桂園	住宅	90,718
許昌	世和府	住宅	198,768
許昌	禹州桂園	住宅	226,817
許昌	汝州桂園	住宅	169,869
許昌	長葛森源生態苑	住宅	95,790
漯河	西城森林半島	住宅	219,142
漯河	壹號城邦	住宅	43,333
漯河	桂園	住宅	113,605
三門峽	壹號城邦	住宅	122,304
三門峽	聯盟新城	住宅	10,025
三門峽	靈寶森林半島	住宅	38,717
三門峽	新區森林半島	住宅	170,228
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,394
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	公園里	住宅	229,384
周口	鹿邑建業城	住宅	292,643
周口	森林半島	住宅	47,898
周口	置地廣場	住宅	94,275
周口	沈丘建業城(西)	住宅	121,581
周口	森林半島	住宅	25,037
周口	明道城	商業	52,452
周口	項城春天里	住宅	78,777
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	淮陽建業城	住宅	210,168
周口	世和府一一期	住宅	124,106

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	用途	在建面積 (平方米)
駐馬店	十八城	住宅	395,497
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	遂平森林半島	住宅	348,446
駐馬店	西平森林半島	住宅	208,652
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	137,413
駐馬店	汝南建業城	住宅	188,384
駐馬店	平輿建業城	住宅	141,027
駐馬店	正陽建業城	住宅	168,954
南陽	壹號城邦	住宅	275,829
南陽	十裏湖山	住宅	82,071
信陽	建業城	住宅	91,842
信陽	固始建業城	住宅	116,784
濟源	壹號城邦北苑	住宅	104,380
合計			13,315,401

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有14個項目或者項目分期竣工，總竣工面積733,060平方米。

城市	項目名稱	用途	上半年 竣工面積
鄭州	凱旋廣場	商業	50,263
鄭州	花園里	住宅	209,176
鄭州	五龍新城	住宅	81,057
洛陽	保利香檳國際	住宅	184,828
安陽	林州百城天地	住宅	51,555
許昌	神屋天地	住宅	12,233
漯河	西城森林半島	住宅	3,295
商丘	柘城聯盟新城	住宅	27,277
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
其他			37,655
合計			733,060

管理層討論與分析(續)

2. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展的深刻判斷，為了踐行「讓河南人民都住上好房子」的願景，借助建業品牌在目標市場卓越的影響力，以及優秀的管理團隊，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源布局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出，提高公司市場佔有率和企業盈利能力；進一步整合優秀土地資源、設計資源、施工資源，以及各項服務資源，不斷提升自身的管理能力、運營能力和服務能力，打造共創、共享的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，搭建委託方、業主、供應商、員工、投資人互惠互利、共同成長的生態平台，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力。

本公司下設子公司（河南中原建設城市發展有限公司，以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務，定位為房地產開發運營綜合服務商。截至2018年6月30日止六個月，本公司累計完成18個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約200萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協議，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務質量監控機制，搭建資源整合和共享平台。

(三) 土地儲備

報告期內，本公司新獲取土地儲備建築面積約816萬平方米。截至2018年6月30日止，本公司擁有土地儲備建築面積約3,963萬平方米，其中權益建築面積約2,991萬平方米。

1. 公開競買土地

2018年1月，本集團以約人民幣0.85億元成功競得位於駐馬店市新蔡縣規劃路南側、住宅區西側、人民中路北側、規劃路東側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積合計77,220平方米。

2018年1月，本集團以約人民幣0.71億元成功競得位於鄭州市開元路以南、田園路以西宗地土地使用權，該宗地面積8,860平方米。

2018年2月，本集團以約人民幣3.12億元成功競得位於洛陽市天津路以西，龍鱗路以東，防洪渠以南，九都路以北宗地土地使用權，該宗地面積45,893平方米。

管理層討論與分析(續)

2018年2月，本集團以約人民幣2.71億元成功競得位於平頂山市湛河南路與開發二路交叉口西南角宗地土地的使用權，該宗地面積94,240平方米。

2018年3月，本集團以約人民幣2.12億元成功競得位於新鄉市輝縣老城區西南板塊，水竹大道與軍民共建路東北宗地土地的使用權，該宗地面積67,712平方米。

2018年3月，本集團以約人民幣4.01億元成功競得位於鞏義市東南區，紫金山路西、嵩山路東、蓮青路北、香玉路南兩塊宗地土地的使用權，該兩塊宗地面積合計74,698平方米。

2018年3月，本集團以約人民幣2.62億元成功競得位於鞏義市規劃路西、白雲山路東、規劃綠地北、健康路南宗地土地的使用權，該宗地面積58,068平方米。

2018年4月，本集團以約人民幣1.85億元成功競得位於新鄉市緯八路南側、緯七路北側、潤華美麗穀項目西側、中科陽光小鎮項目東側宗地土地的使用權，該宗地面積48,931平方米。

2018年4月，本集團以約人民幣4.16億元成功競得位於鄭州市高新區西三環以東、京廣快速路以西宗地土地的使用權，該宗地面積34,996平方米。

2018年5月，本集團以約人民幣2.46億元成功競得位於周口市扶溝縣將軍路東側、鴻昌大道北側兩塊宗地土地的使用權，該兩塊宗地面積合計107,703平方米。

2018年5月，本集團以約人民幣2.00億元成功競得位於許昌市鄢陵縣陳化店鎮建業生態新城項目北側十一塊宗地土地的使用權，該十一塊宗地面積合計262,845平方米。

管理層討論與分析(續)

2018年5月，本集團以約人民幣1.20億元成功競得位於開封市科教大道東側、李太路西側宗地土地使用權，該宗地面積44,256平方米。

2018年6月，本集團以約人民幣0.54億元成功競得位於開封市杞縣經一路北段西側宗地土地使用權，該宗地面積43,080平方米。

2018年6月，本集團以約人民幣5.03億元成功競得位於周口市光明路北側、鄆城路西側、周口天鵝職專東側宗地土地使用權，該宗地面積73,542平方米。

2018年6月，本集團以約人民幣1.46億元成功競得位於南陽市方城縣龍城路南側、濱河東路東側宗地土地使用權，該宗地面積41,078平方米。

2018年6月，本集團以約人民幣7.15億元成功競得位於南陽市高新區梨園路以北、熱電北路以東、靳莊水庫以南宗地土地使用權，該宗地面積163,138平方米。

2018年6月，本集團以約人民幣1.68億元成功競得位於安陽市北關區平原路與三台街西南宗地土地使用權，該宗地面積36,778平方米。

2. 股權收購及出售

截至2018年6月30日，本集團通過股權收購位於鄭州市、商丘市、駐馬店市、周口市、安陽市、洛陽市、濮陽市、三門峽市、許昌市、濟源市、開封市、平頂山市、焦作市、南陽市、新鄉市土地合計四十七塊，土地總面積2,030,652平方米。

管理層討論與分析(續)

3. 土地儲備分佈

(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況

(截至2018年6月30日)



(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分佔比

(截至2018年6月30日)

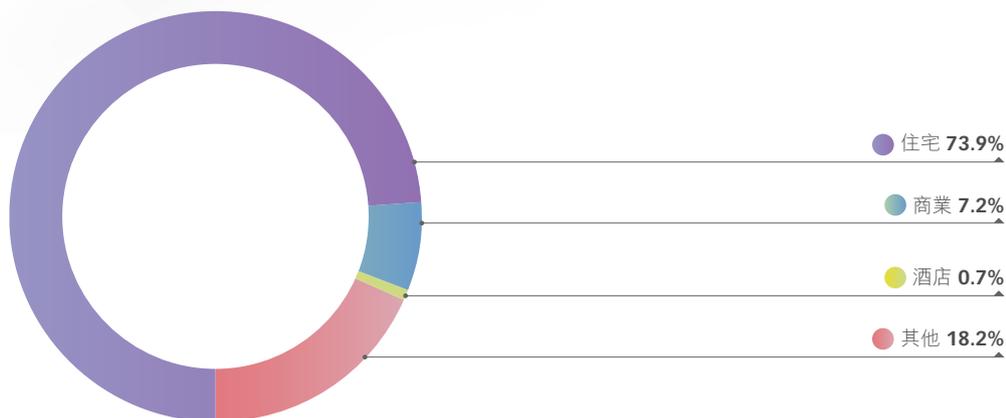


管理層討論與分析 (續)

(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司物業類型分佈

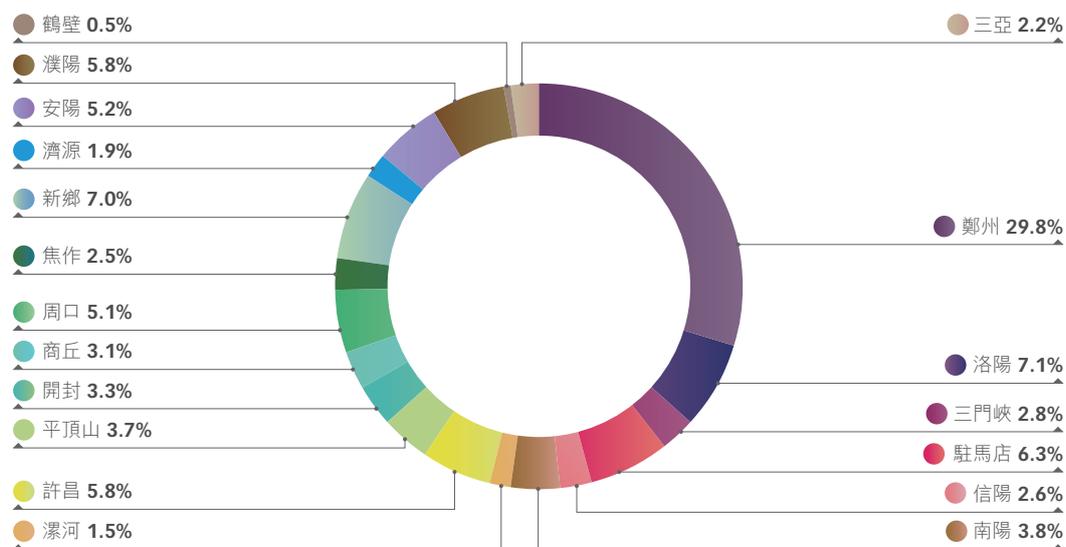
(截至2018年6月30日)



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈

(截至2018年6月30日)



管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，形成特有的產品線體系。本公司以客戶需求為產品發展核心，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

產品研發與創新

報告期內，本公司不斷深化和細化建築設計，通過對客戶需求的解讀，在原有標準基礎上進行更新迭代，研發新的新亞洲、大都會等系列標準，更好的迎合市場需求，通過在重點項目上率先使用業內先進的BIM技術，提升設計的準確性。

成品房

本公司秉承「綠色、低碳、節能、科技」的發展理念，進行成品房體系的研究，報告期內，通過研發制定《C級精裝標準》、《C+級精裝標準》、《D級精裝標準》等精裝修指導標準，並在鄭州、地市等重點項目推廣應用，將智能科技元素融入產品設計，進一步體現對客戶的細緻關懷。

產業化

本公司在成熟的標準化的基礎上，制定產業化研發計劃，進行產業化技術研發，編製相應技術標準，並在重點項目應用產業化技術進行建築設計。

管理層討論與分析(續)

(五) 客戶服務及客戶關係

2018年上半年，公司歷經26年積澱和3年的探索發展，通過內外優質資源的構架，已經形成豐盛的「建業+」幸福生態系統；通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為客戶營造全新的生活方式及幸福感。

報告期內，公司緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎創新服務，持續提升產品和服務品質。全面升級9617777呼叫中心管理系統，改變以往人工派單及統計，通過與集團大數據庫打通，實現客戶畫像、智能派單、語音導航、時效預警、微信客服、問卷回訪、缺陷統計、短信提醒、在線工單處理等服務功能，為客戶提供更加便捷和暢通的服務；打造全流程客戶服務理念，搭建建業地產客戶風險管理體系，推行「掃雷行動」，從客戶視角出發，對拿地、規劃、銷售、施工、交付、入住六個階段可能涉及到的客戶投訴點進行梳理，並制定相應的管控動作及作業指引，最大程度規避後期可能引發的業主投訴；引入第三方交付評估，以更高的標準和要求對交付項目進行全面評估，確保向業主交付滿意的產品；做好產品與服務缺陷反饋，製作《客戶痛點100+》圖冊，規避問題的重複發生，促進產品標準和產品質量的提升；持續開展老社區「琢玉行動」，全面提升老社區的居住環境和業主居住品質；整合內外部資源，組織開展萬人健步走、城市健跑大型業主活動，得到了當地政府、社會各界以及業主的一致好評，取得了良好的社會效果。

管理層討論與分析(續)

業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

2018年是改革開放四十年的新起點，上半年國民經濟總體平穩、穩中向好。展望2018年下半年，政府將堅持供給側結構性改革為主線，持續擴大有效需求，著力振興實體經濟，積極應對外部挑戰，防範化解風險隱患，引導穩定社會預期，科學統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，確保經濟平穩健康運行。下半年，723國務院常務會議部署「更好發揮財政金融政策作用，穩健貨幣政策鬆緊適度，積極財政政策更加積極」，預計下半年經濟運營保持在合理區間，以便更好應對外部環境不確定性。在新舊動能轉換之際，中國經濟新增長動力來自「一帶一路」、新型城鎮化、產業結構升級、國企改革等方面。預計2018年下半年，中國宏觀經濟將保持平穩運行。

2018年上半年河南省全省經濟運行總體平穩，經濟表現出較好韌性，多項經濟指標增速高於全年目標，經濟結構持續優化，發展質量穩步提升，新的發展動能不斷積聚。展望下半年，全省將全力抓好各項政策落實，增強經濟內生動力和競爭力，推動全省經濟高質量發展。從我省發展現實看，綜合交通樞紐優勢不斷提升，產業轉型升級強力推進，中原城市群帶動城鄉一體發展，釋放巨大市場需求，同時，多項國家戰略的疊加正在釋放政策紅利，為高質量發展積累巨大勢能。預計2018年下半年河南省宏觀經濟將在高質量發展道路上保持平穩增長勢頭。

管理層討論與分析(續)

2. 房地產市場展望

2018年上半年全國房地產市場運行環境進一步收緊，住建部不斷重申堅持房地產調控目標不動搖、力度不放鬆，針對部分過熱城市進行調控政策升級，積極引導市場預期；金融方面，房地產行業信貸收緊，房貸利率持續上浮且不斷向各個能級城市擴圍。基於調控深化、長效機制積極推進等因素綜合判斷，2018年下半年全國房地產市場整體銷售規模將同比回落；各綫城市銷售同比走勢分化，一綫城市調控思路從控需求轉向增供給，二綫城市市場調控繼續收緊，全年銷售規模有新突破的概率不大，三四綫城市去庫存效果顯著，隨著棚改貨幣化安置比例的下調，市場有效需求將縮減；得益於整體供求關係的改善，銷售價格趨穩；新開工、房地產開發投資將保持中低速增長。在結構性去杠杆穩步推進下，我國將進入穩杠杆階段，企業端的融資環境預計將有所改善。

2018年上半年，鄭州主城地價高企，土地市場火熱外延持續，郊縣成主戰場，量價抬升；地市棚改積極推進、基建交通建設加強，省內大部分三四綫城市房地產市場銷售增長強勁；房企布局優選環鄭、自貿區、區域中心城市等規劃能級高、基本面較好地市。2018年下半年，預計政策調控延續收緊趨勢，因城施策更精準，省會鄭州房地產銷售維持量漲價穩；受棚改收權、貨幣化安置比例降低等因素影響，棚改對地市房地產驅動力也將有所減弱。2017年河南省常住人口城鎮化率首次突破50%，在未來五年我省仍將處於高速城鎮化階段，隨著城鎮化紅利持續釋放，河南房地產市場發展空間巨大。

管理層討論與分析(續)

(二) 業務規劃

2018年下半年，本公司將加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水準，實現有質量規模增長。另外，本公司以舉辦全省聯動品牌營銷為切入點，創新營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

1. 開工計劃

2018年下半年，本公司計劃共有39個項目動工建設，建築面積約5,507,707平方米。

城市	項目名稱	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	151,367
鄭州	花園里	330,715
鄭州	尚悅居後期凱悅廣場	230,205
鄭州	電影小鎮一橙園	106,181
鄭州	只有河南一新築	100,314
鄭州	J18	364,206
鄭州	金融島	220,000
洛陽	科技城	166,762
洛陽	尊府	193,384
三門峽	建業城	116,690
三門峽	尊府	134,398
開封	蘭考紅天地	9,746
開封	泰和府	210,000
開封	花園里	76,013
商丘	總部港	108,052
駐馬店	新蔡百城天地	114,374
駐馬店	正陽建業城	154,000
信陽	建業城	118,347
信陽	印象湖山	130,183
許昌	世和府	105,000
許昌	長葛森源生態城	14,577

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	計劃開工 建築面積 (平方米)
平頂山	舞鋼森林半島	71,940
平頂山	春天裏	100,000
安陽	滑縣壹號城邦	197,884
安陽	建業城	110,725
安陽	桂園	135,504
安陽	世和府	180,000
安陽	壹號城邦	178,000
安陽	湯陰森林半島	83,467
濮陽	世和府	205,096
新鄉	聯盟新城	118,150
新鄉	十八城	248,730
焦作	世和府	12,414
南陽	十裏湖山	48,037
南陽	龍悅城	252,684
周口	置地廣場	130,000
周口	森林半島	67,462
周口	世悅府	101,800
周口	商水建業新城	111,300
合共		<u>5,507,707</u>

管理層討論與分析(續)

2. 竣工計劃

本公司預計2018年下半年竣工建築面積4,505,149平方米，竣工交付42個項目或分期。

城市	項目	下半年 計劃竣工面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	115,605
鄭州	鞏義春天裏	173,875
鄭州	運河上院	105,498
鄭州	花園里	582,152
鄭州	尚悅居	166,045
鄭州	五龍新城	33,000
鄭州	泰宏建業國際城	401,762
洛陽	桂園	104,317
洛陽	貳號城邦	104,343
開封	蘭考紅天地	8,973
開封	菊香里	52,885
商丘	公園里	86,923
商丘	柘城聯盟新城	73,489
駐馬店	十八城	148,233
駐馬店	西平森林半島	89,151
駐馬店	新蔡百城天地	150,363
駐馬店	平輿建業城	50,000
駐馬店	遂平森林半島	42,640
焦作	公園里	102,043
三門峽	靈寶森林半島	52,345
漯河	壹號城邦	19,017
漯河	西城森林半島	67,220
許昌	長葛春天裏	85,571
許昌	世和府	67,288
許昌	禹州桂園	66,742
許昌	鄆陵生態新城	52,105
許昌	神垕天地	5,118
許昌	壹號城邦	35,095

管理層討論與分析(續)

城市	項目	下半年 計劃竣工面積 (平方米)
平頂山	十八城	136,240
平頂山	舞鋼百城天地	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	55,768
鶴壁	壹號城邦	92,002
濮陽	壹號城邦	121,452
新鄉	長垣森林半島	72,734
新鄉	比華利莊園	60,826
新鄉	壹號城邦	197,775
南陽	壹號城邦	269,914
南陽	十裏湖山	109,033
周口	森林半島	56,609
周口	明道城	53,359
周口	建業城	152,079
信陽	建業城	56,064
合共		4,505,149

風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保持續盈利、穩定增長。

本公司的風險管理理念

房地產市場和本公司業務皆面臨風險，我們的挑戰是識別和管理這些風險，以獲得最大收益。我們深知風險管理是每位員工的責任，不是分割、獨立的，而是納入戰略發展、業務規劃、資金分配、投資決策、內部監控和日常運營中的。

管理層討論與分析(續)

(三) 僱員及薪酬政策

一、截至2018年6月30日僱員情況分析

2018年6月30日，本集團聘用3,349名員工，離職率約為6.4%，按年齡、學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

年齡：

20-30(含19歲)	1,696人
31-40	1,256人
41-50	325人
51-60	59人
61及以上	13人

學歷：

碩士及以上	327人
學士	2,022人
大專	942人
中學或以下	58人

專業：

財務及會計(財務、成本)	464人
工程	587人
管理	311人
設計	222人
投資(投資、前期)	161人
銷售、市場及客服	1,022人
行政	330人
其他	252人

二、薪酬政策

為促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，公司進一步優化現行薪酬激勵體系，建立以業績為導向的管理理念和薪酬激勵機制，根據員工業績評價結果決定其收入水平、薪酬調整及職位調動等。公司整體薪酬體系亦會參考市場薪酬水平定期進行梳理，以保證薪酬的外部競爭性和內部公平性，為保有和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，秉持企業「職業精神、專業素養」的人才觀，將職業道德和專業能力作為選拔和聘用員工的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，不斷提升員工素質。同時，公司亦十分重視員工個人職業發展，會依據員工專長及能力協助其規劃職業發展方向，為員工提供廣泛的職業通道與發展機會，培養並保留關鍵崗位人才，以促進組織能力持續提升。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2018年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中，擁有本公司須根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

(a) 於股份中的好倉

董事或 主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持購股權數目	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	-	1,386,315,639 ¹	50.76%
	實益擁有人	2,050,400 ²	-	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	10,500,000 ²	-	0.38%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000 ²	1,000,000	0.73%
李樺女士 ³	配偶之權益	8,500,000 ²	-	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000 ²	-	0.73%

權益披露 (續)

(b) 於債券中的好倉

- 本金總額200,000,000美元2020年到期票息8.0%優先票據(「2億美元優先票據」)

姓名	身份	所持債券總額	權益佔2億美元 優先票據的 概約百分比 ⁵
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,386,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有1,386,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第39至40頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2018年6月30日本公司已發行股份總數2,731,262,560股計算。
- 權益佔2億美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2018年6月30日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

權益披露 (續)

購股權計劃

原有的購股權計劃已於2018年5月13日屆滿。本公司股東(「股東」)以2018年4月19日之股東特別大會中表決通過有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2018年4月19日本公司已發行股份數目10%。

根據本公司採納的購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權將造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，則須經獨立非執行董事(任何獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2018年6月30日，可供認購38,825,760股股份(佔本公司截至2018年6月30日已發行股本2,731,262,560股約1.42%)的購股權尚未行使。

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權酌情決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權建議授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接建議授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2028年4月18日屆滿。

權益披露 (續)

於自2018年1月1日起至2018年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

根據購股權計劃授出的購股權數目

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	行使期 (附註)	於2018年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2018年 6月30日
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2013年3月27日	2.560港元	4	500,000	-	-	-	500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	10,000,000	-	-	-	10,000,000
劉衛星先生	2017年5月23日	1.764港元	5	20,000,000	-	-	-	20,000,000
李 樺女士 ⁷	2013年3月27日	2.560港元	4	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	7,000,000	-	-	-	7,000,000
首席執行官								
袁旭俊先生	2017年5月23日	1.764港元	5	20,000,000	-	-	-	20,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年5月25日	1.853港元	2	3,025,520	-	-	160	3,025,360
	2011年7月25日	2.160港元	3	1,500,000	-	-	1,500,000	-
	2013年3月27日	2.560港元	4	15,650,000	-	-	2,300,000	13,350,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	35,000,000	-	-	-	35,000,000
	2018年6月12日	4.296港元	6	-	64,000,000	-	-	64,000,000
				116,225,920	64,000,000	-	3,800,160	176,425,760

附註：

1. 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日、2013年3月27日、2017年5月23日及2018年6月12日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

2. 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
3. 購股權分為三批行使，行使期分別自2012年7月25日、2013年7月25日及2014年7月25日起至2021年7月24日止。
4. 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。
5. 購股權分為三批行使，行使期分別自2018年5月23日、2019年5月23日及2020年5月23日起至2027年5月22日止。
6. 購股權分為三批行使，行使期分別自2019年6月12日、2020年6月12日及2021年6月12日起至2028年6月11日止。
7. 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。

有關購股權計劃的額外資料載於本中期報告財務報表附註23。

權益披露 (續)

主要股東於本公司股本之權益

於2018年6月30日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之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及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,386,315,639 ²	50.76%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	24.10%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	24.10%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2018年6月30日本公司已發行股份總數2,731,262,560股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據《證券及期貨條例》被視為擁有恩輝投資所持1,386,315,639股股份的權益。
- (3) CapitaLand (Cayman) 由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments 直接全資擁有，而CapitaLand China Investments 由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings 擁有凱德置地已發行股本中約40.01%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman) 所持658,116,228股股份的權益。

除上文所述者外，於2018年6月30日，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2018年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.6.7及E.1.2條除外。

1. 守則條文第A.6.7條—此守則條文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。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事羅臻毓先生及潘子翔先生，以及獨立非執行董事辛羅林先生及孫煜揚博士因出埠公幹無法出席本公司於2018年4月19日舉行的股東週年大會（「2018年股東週年大會」）。

2. 守則條文第E.1.2條—此守則條文規定董事會主席（「主席」）邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2018年股東週年大會，並於會上回應提問。

企業管治及其他資料(續)

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2018年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年6月30日止六個月內，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。

2017年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2017年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」所披露的資料相比並無其他重大轉變。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2018年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股7.16港仙(截至2017年6月30日止六個月:無)。

中期股息將於2018年9月14日或前後派付予2018年9月5日名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股份登記

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司將於2018年9月5日(星期三)暫停辦理股份過戶手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2018年9月4日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。中期股息將於2018年9月14日或前後派付。

綜合收益表

截至2018年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	4	4,770,643	5,057,721
銷售成本	6	(3,050,977)	(3,725,840)
毛利		1,719,666	1,331,881
其他收益	5	131,511	71,255
其他(虧損)/收益淨額	5	(45,794)	50,902
銷售及市場推廣開支		(432,813)	(175,653)
一般及行政開支		(582,862)	(414,128)
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	6	(40,513)	-
		749,195	864,257
融資成本	6	(163,940)	(234,973)
應佔聯營公司虧損		(4,969)	(1,703)
應佔合營企業溢利減虧損		(65,107)	18,257
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		515,179	645,838
投資物業估值收益淨額	10	563,555	227,533
除稅前溢利	6	1,078,734	873,371
所得稅	7	(504,469)	(404,335)
期內溢利		574,265	469,036
應佔：			
本公司權益持有人		550,011	405,256
非控股權益		24,254	63,780
期內溢利		574,265	469,036
每股盈利	8		
—基本(人民幣分)		22.28	16.59
—攤薄(人民幣分)		21.84	16.59

附註：

- (i) 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。
- (ii) 出於重要性考慮，本集團已將之前單獨呈列的「其他經營收入」項目匯總至「其他收益」，並將比較資料予以重新分類以符合當期呈列變動。

第51頁至95頁的附註組成本財務報表的一部分。應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註23。

綜合全面收益表

截至2018年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期內溢利	574,265	469,036
期內其他全面收益(就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目:		
按公平值計入其他全面收益的股本投資—公平值儲備淨變動(不可轉回)	43,982	—
其後可能重新分類至損益的項目:		
匯兌差額:		
—折算財務報表至呈列貨幣	9,161	(40,464)
—產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	(117,547)	91,594
現金流量對沖:		
—公平值的有效部份變動	(817)	(33,069)
—由權益轉撥至損益	—	74,225
期內其他全面收益	(65,221)	92,286
期內全面收益總額	509,044	561,322
應佔:		
本公司權益持有人	484,968	496,981
非控股權益	24,076	64,341
期內全面收益總額	509,044	561,322

附註: 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法, 比較資料不予重列。見附註2。

第51頁至95頁的附註組成本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2018年6月30日－未經審核
(以人民幣列賬)

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	4,104,061	3,793,340
投資物業	10	2,825,020	1,297,000
無形資產		192,413	204,300
生物資產		105,114	–
聯營公司權益	11	518,068	536,549
合營企業權益	12	8,700,373	9,026,377
其他金融資產		569,413	486,366
遞延稅項資產		170,485	100,742
		17,184,947	15,444,674
流動資產			
交易性證券		75,754	97,105
生物資產		124,016	–
存貨及其他合約成本	13	32,721,668	24,341,214
合約資產		41,635	–
貿易及其他應收款項	14	3,027,925	1,664,421
按金及預付款	15	7,339,296	6,554,002
預付稅項		1,340,571	1,016,854
受限制銀行存款	16	2,390,342	2,125,062
現金及現金等價物	17	12,566,772	11,283,853
		59,627,979	47,082,511
流動負債			
銀行借款	18	(1,113,526)	(450,118)
其他借款	19	(445,000)	(90,000)
貿易及其他應付款項	20	(18,936,408)	(22,034,089)
預收款項		–	(15,087,593)
合約負債		(26,882,551)	–
公司債券	22	(2,991,480)	–
優先票據	21	(1,315,830)	(3,890,692)
應付稅項		(998,489)	(1,116,940)
		(52,683,284)	(42,669,432)
流動資產淨值		6,944,695	4,413,079
總資產減流動負債		24,129,642	19,857,753

綜合財務狀況表 (續)

於2018年6月30日—未經審核
(以人民幣列賬)

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	18	(3,844,095)	(3,437,460)
其他借款	19	(180,000)	(210,000)
貿易及其他應付款項		(28,302)	(58,302)
公司債券	22	—	(2,986,914)
優先票據	21	(9,774,081)	(4,518,961)
遞延稅項負債		(354,236)	(172,947)
		(14,180,714)	(11,384,584)
資產淨值			
		9,948,928	8,473,169
資本及儲備			
股本		239,958	216,916
儲備		8,706,324	7,477,757
本公司權益持有人應佔權益總額			
		8,946,282	7,694,673
非控股權益			
		1,002,646	778,496
權益總額			
		9,948,928	8,473,169

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

於2018年8月21日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

劉衛星
執行董事

第51頁至95頁的附註組成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	公平值儲備 (不可轉回)	保留溢利	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	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日之結餘	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	-	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326
截至2017年6月30日止六個月之權益變動：													
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405,256	405,256	63,780	469,036
其他全面收益	-	-	-	-	50,569	-	-	41,156	-	-	91,725	561	92,286
全面收益總額	-	-	-	-	50,569	-	-	41,156	-	405,256	496,981	64,341	561,322
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,265)	(10,265)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,357	65,357
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	1,456	-	-	-	-	1,456	-	1,456
轉撥至法定儲備金	-	-	27,399	-	-	-	-	-	-	(27,399)	-	-	-
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,802)	(24,802)
出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,973	3,973
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,579	37,579
於2017年6月30日及2017年7月1日之結餘	216,322	1,666,254	1,994,318	462,807	(441,879)	18,572	6,479	-	-	2,997,627	6,920,500	711,446	7,631,946
截至2017年12月31日止六個月之權益變動：													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406,109	406,109	24,137	430,246
其他全面收益	-	-	-	-	343,391	-	-	-	-	-	343,391	593	343,984
全面收益總額	-	-	-	-	343,391	-	-	-	-	406,109	749,500	24,730	774,230
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54,594)	(54,594)
轉撥至法定儲備金	-	-	316,360	-	-	-	-	-	-	(316,360)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,243	34,243
根據購股權計劃發行股份	594	14,467	-	-	-	(2,444)	-	-	-	-	12,617	-	12,617
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	10,802	-	-	-	-	10,802	-	10,802
出售附屬公司部分權益	-	-	-	448	-	-	-	-	-	-	448	4,536	4,984
增購附屬公司權益	-	-	-	806	-	-	-	-	-	-	806	(10,806)	(10,000)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,941	68,941
	594	14,467	316,360	1,254	-	8,358	-	-	-	(316,360)	24,673	42,320	66,993
於2017年12月31日之結餘(附註)	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	-	3,087,376	7,694,673	778,496	8,473,169

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合權益變動表 (續)

截至2018年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	公平價值儲備 (不可轉回)	保留溢利	總額	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	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日之結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	-	3,087,376	7,694,673	778,496	8,473,169
首次應用香港財務報告準則第15號的影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	164,619	164,619	13,741	178,360
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	2	-	-	-	-	-	-	-	24,752	(34,078)	(9,326)	-	(9,326)
於2018年1月1日之經調整結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	24,752	3,217,917	7,849,966	792,237	8,642,203
截至2018年6月30日止六個月權益變動：													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550,011	550,011	24,254	574,265
其他全面收益	-	-	-	-	(108,208)	-	-	(817)	43,982	-	(65,043)	(178)	(65,221)
全面收益總額	-	-	-	-	(108,208)	-	-	(817)	43,982	550,011	484,968	24,076	509,044
過往年度批准的股息	23(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,915)	(243,915)	(4,480)	(248,395)
轉撥至法定儲備金	-	-	52,161	-	-	-	-	-	-	(52,161)	-	-	-
發行普通股股份	23,042	809,114	-	-	-	-	-	-	-	-	832,156	-	832,156
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,874	68,874
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	8,520	-	-	-	2,260	10,780	-	10,780
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,003)	(49,003)
增購附屬公司權益	-	-	-	12,327	-	-	-	-	-	-	12,327	(9,746)	2,581
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180,688	180,688
	23,042	809,114	52,161	12,327	-	8,520	-	-	-	(293,816)	611,348	186,333	797,681
於2018年6月30日之結餘	239,958	2,489,835	2,362,839	476,388	(206,696)	35,450	6,479	(817)	68,734	3,474,112	8,946,282	1,002,646	9,948,928

第51頁至95頁的附註組成本財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動		
經營(所用)/所得的現金	(205,189)	2,229,385
已付所得稅	(845,957)	(730,299)
經營活動(所用)/所得的現金淨額	(1,051,146)	1,499,086
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(426,336)	(138,530)
購置無形資產付款	(5,000)	(94,339)
收購附屬公司的已付現金淨額	(561,703)	(314,780)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	—	(876)
出售一家附屬公司部分股權的現金流入淨額	—	3,973
墊款予合營企業	(1,186,939)	(1,461,774)
合營企業還款	1,067,543	56,831
於合營企業投資	(935,893)	(4,500)
已收利息	91,845	42,965
已收股息	225,324	21,929
投資活動產生的其他現金流量	(35,702)	309
投資活動所用的現金淨額	(1,766,861)	(1,888,792)
融資活動		
發行優先票據所得款項淨額	4,967,851	—
贖回優先票據	(2,632,467)	(1,098,655)
銀行借款及其他借款所得款項	1,976,000	1,896,128
償還銀行借款及其他借款	(597,875)	(558,667)
已付利息	(516,652)	(593,547)
發行普通股股份所得款項	832,156	—
已付股息	(248,395)	—
融資活動產生的其他現金流量	68,874	55,092
融資活動產生/(所用)的現金淨額	3,849,492	(299,649)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,031,485	(689,355)
1月1日的現金及現金等價物	11,283,853	9,776,310
外匯匯率變動影響	251,434	(36,453)
6月30日的現金及現金等價物	12,566,772	9,050,502

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

第51頁至95頁的附註組成本財務報表的一部分。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會（「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*。本中期財務報告於2018年8月21日獲授權刊發。

除預期將於2018年度財務報表中所反映的會計政策變動外，本中期財務報告所用會計政策與2017年度財務報表所採納者一致。會計政策變動詳情載於附註2及就生物資產增添的會計政策（附註1(a)）。

按照香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易，對了解自2017年度財務報表發表後建業地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已按照根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號*實體獨立核數師對中期財務資料的審閱*作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第96頁。

本中期財務報告內所載有關截至2017年12月31日止財政年度之財務資料乃比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該財務報表。截至2017年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2018年3月12日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元（「港元」）。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

1 編製基準(續)

(a) 生物資產

生物資產按公平值減出售成本計量，當中任何變動於損益確認。

2 會計政策變更

(a) 概要

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- 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，*來自客戶的合約收益*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號的修訂本具有負補償的提前還款特性除外，其與香港財務報告準則第9號同時採用。

本集團受香港財務報告準則第9號(有關金融資產分類及信貸虧損計量)影響，且受香港財務報告準則第15號(有關收益確認時間、合約成本資本化、自客戶獲取重大融資利益以及呈列合約資產及合約負債)影響。有關會計政策變更的詳情分別於附註2(b)(香港財務報告準則第9號)及附註2(c)(香港財務報告準則第15號)討論。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(a) 概要(續)

根據已選定的過渡方法，本集團透過調整2018年1月1日的期初股權結餘，確認首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累計影響。比較資料並無重列。下表概述綜合財務狀況表中各項目受香港財務報告準則第9號及／或香港財務報告準則第15號影響而所確認的期初結餘調整：

	於2017年 12月31日	首次應用 香港財務 報告準則 第9號的 影響 (附註2(b))	首次應用 香港財務 報告準則 第15號的 影響 (附註2(c))	於2018年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業權益	9,026,377	-	15,779	9,042,156
其他金融資產	486,366	33,002	-	519,368
遞延稅項資產	100,742	11,359	(5,103)	106,998
非流動資產總值	15,444,674	44,361	10,676	15,499,711
存貨及其他合約成本	24,341,214	-	(671,649)	23,669,565
合約資產	-	-	42,542	42,542
貿易及其他應收款項	1,664,421	(45,437)	(42,542)	1,576,442
流動資產總值	47,082,511	(45,437)	(671,649)	46,365,425
合約負債	-	-	(14,179,075)	(14,179,075)
預收款項	(15,087,593)	-	15,087,593	-
應付稅項	(1,116,940)	-	(60,313)	(1,177,253)
流動負債總值	(42,669,432)	-	848,205	(41,821,227)
流動資產淨值	4,413,079	(45,437)	176,556	4,544,198
總資產減流動負債	19,857,753	(1,076)	187,232	20,043,909
遞延稅項負債	(172,947)	(8,250)	(8,872)	(190,069)
非流動負債總額	(11,384,584)	(8,250)	(8,872)	(11,401,706)
資產淨值	8,473,169	(9,326)	178,360	8,642,203
儲備	7,477,757	(9,326)	178,360	7,646,791
本公司權益持有人應佔權益總額	7,694,673	(9,326)	164,619	7,849,966
非控股權益	778,496	-	13,741	792,237
權益總額	8,473,169	(9,326)	178,360	8,642,203

有關上述變動的進一步詳情載於本附註(b)及(c)分節。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。此準則載列金融資產、金融負債和部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。

本集團已根據過渡規定追溯應用香港財務報告準則第9號於2018年1月1日存在的項目。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整賬，因此繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

下表概要於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利及儲備的影響及相關稅務影響。

	人民幣千元
保留溢利	
確認以下項目的額外預期信貸虧損：	
— 按攤銷成本計量的金融資產	(45,437)
相關稅項	11,359
於2018年1月1日保留溢利減少淨額	(34,078)
公平值儲備(不可轉回)	
於2018年1月1日確認有關此前按成本減去減值虧損計量而現按公平值計入	
其他全面收益的權益證券公平值變動(不可轉回)及公平值儲備增加(不可轉回)	33,002
有關稅項	(8,250)
於2018年1月1日公平值儲備增加淨額(不可轉回)	24,752

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

有關過往會計政策變更的性質及影響，以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別，分別為按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）；按公平值計入損益（按公平值計入損益）。該等分類取代了香港會計準則第39號就持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產以及按公平值計入損益計量的金融資產的分類。香港財務報告準則第9號中金融資產的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特徵而釐定。

本集團持有的非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 如果本集團持有該投資以收取合同現金流量（僅指支付本金及利息的付款），則按照攤銷成本計量，並採用實際利率法計算該項投資的利息收入；
- 如果該項投資的合同現金流量僅包含支付本金及利息的付款，且以收取合同現金流量和出售投資的商業模式為目標，則按公平值計入其他全面收益（可轉回）計量。除預期信貸虧損、利息收入（以實際利率法計算）及匯兌損益於損益中確認外，公平值的變動於其他全面收益中確認。終止確認該等投資時，其他全面收益中的累計金額轉入損益中列示的權益；或
- 倘該等投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（可轉回）計量的標準，則按公平值計入損益計量。該等投資（包括利息）的公平值變動於損益中確認。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(i) 金融資產及金融負債的分類(續)

除非該股本投資並非以買賣目的持有，且在初始確認該等投資時，本集團選擇指定該項投資按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量，以便隨後的公平值變動於其他全面收益中確認，否則權益證券投資被劃歸為按公平值計入損益。本集團對每個金融工具單獨進行選擇分類，但該選擇分類僅在該項投資符合發行人角度下的權益定義方能進行。倘若進行上述選擇，其他全面收益中的累計金額將保留於公平值儲備中(不可轉回)，直至出售該項投資。在出售該項投資時，公平值儲備(不可轉回)中的累計金額將轉入保留溢利，不會通過損益轉入。權益證券投資的股息無論是否按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量進行分類，均於損益中確認為其他收入。

根據香港財務報告準則第9號，倘主合約為該準則範圍內之金融資產，則嵌入合約中之衍生工具不再與主合約分割。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

下表列示根據香港會計準則第39號本集團各類金融資產的最初計量類別，及對根據香港會計準則第39號釐定的金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	於2017年 12月31日 香港會計準則 第39號項下賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告準則 第9號項下賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
現金及現金等價物	11,283,853	-	-	11,283,853
貿易及其他應收款項(附註(i))	1,620,572	(42,542)	(45,437)	1,532,593
	12,904,425	(42,542)	(45,437)	12,816,446

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(i) 金融資產及金融負債的分類(續)

	於2017年 12月31日 香港會計準則 第39號項下賬面值 人民幣千元		重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 香港財務報告準則 第9號項下賬面值 人民幣千元
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產 (不可轉回)					
權益證券(附註(ii))	-	486,366		33,002	519,368
根據香港會計準則第39號分類為 可供出售金融資產按成本減減值虧損計量					
權益證券(附註(ii))	486,366	(486,366)		-	-
按公平值計入損益計量的金融資產					
交易性證券(附註(iii))	97,105	-		-	97,105
其他衍生資產(附註(iii))	43,849	-		-	43,849
	140,954	-		-	140,954

附註：

- (i) 由於首次應用香港財務報告準則第15號，於2018年1月1日貿易及應收款項人民幣42,542,000元重新分類為合約資產(見附註2(c))。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，並非持作買賣的權益證券可分類為可供出售金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等權益證券分類為按公平值計入損益者，除非彼等符合資格及由本集團指定為按公平值計入其他全面收益。於2018年1月1日，本集團指定其於該等投資的投資為按公平值計入其他全面收益(不可轉回)，乃因該等投資為策略而持有。
- (iii) 根據香港會計準則第39號，交易性證券及衍生金融資產(指定為現金流量對沖的對沖工具除外)分類為按公平值計入損益的金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按公平值計入損益計量。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(i) 金融資產及金融負債的分類(續)

除財務擔保合約外，所有金融負債的計量分類均保持不變。

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)為擔保受益人(「持有人」)就特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款所招致損失賠償特定款項的合約。

發行的財務擔保按公平值在「貿易及其他應付款項」內初始確認。初始確認後，初始確認為遞延收入的金額在擔保期內在損益中攤銷為已發行財務擔保的收入。本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損(預期信貸虧損，見附註2(b)(ii))確定為高於擔保的「貿易及其他應付款項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團考慮特定債務人自發行擔保以來違約風險的變化。除非自發行擔保以來特定債務人的違約風險大幅增加，在這種情況下，按終身預期信貸虧損計量，否則按12個月預期信貸虧損計量。相同的違約界定及附註2(b)(ii)所述的信貸風險大幅增加的相同評估也適用。

由於根據擔保工具條款，本集團僅在特定債務人違約的情況下作出付款，預期信貸虧損乃根據償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估計。隨後，該金額採用針對現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

於2018年1月1日，所有金融負債(包括財務擔保合約)的賬面值並未受香港財務報告準則第9號的首次應用所影響。

本集團於2018年1月1日未有指定或取消指定任何按公平值計入損益之金融資產或金融負債。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模型取代香港會計準則第39號「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續衡量與金融資產相關的信用風險，因此較香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模型更早地確認預期信貸虧損。

本集團應用新的預期信貸虧損模型於以下項目：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及貿易和其他應收款)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註2(c))；
- 按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的債務證券；
- 應收租賃款項；
- 已訂立財務擔保合約(見附註2(b)(i))；及
- 並非按公平值計入損益計量的已訂立貸款承諾。

以公平值計量的金融資產，包括按公平值計入損益計量的權益證券、指定按公平值計入其他全面收益的股權證券(不可轉回)及衍生金融資產，均不受預期信貸虧損之評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是指信貸虧損的概率加權估計值。信貸虧損是按所有預期現金短缺的現值(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預收到的現金流量之間的差額)計量。

對於未提取的貸款承諾，預期現金短缺以(i)如貸款承諾持有人提取貸款應支付本集團的合同現金流量與(ii)本集團預期因提取貸款將收取的現金流量之間的差額計量。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(ii) 信貸虧損(續)

如果貼現的影響重大，則使用以下貼現率貼現預期現金短缺：

- 固定利率金融資產，貿易和其他應收款以及合約資產：初始確認時確定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項時使用的貼現率；
- 貸款承諾：針對現金流量特定風險調整的當前無風險利率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期限是本集團面臨信貸風險的最長合約期。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮可用無需過多的成本或努力之合理且可支持的信息，包括過去事件，當前狀況和未來經濟狀況預測的信息。

預期信貸虧損是通過以下其一基礎計量：

- 12個月預期信貸虧損：這些是預計在報告日期後12個月內可能發生的違約事件造成的損失；及
- 終身預期信貸虧損：這些是預期由預期信貸虧損模型適用的項目之預期壽命內的所有可能的默認事件導致的損失。

貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產的虧損撥備總是以等於終身預期信貸虧損的金額計量。這些金融資產的預期信貸虧損使用基於本集團之歷史信貸損失經驗的撥備矩陣進行估算，並根據債務人特有的因素，以及對報告日期的當前和預測的一般經濟狀況評估進行調整。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(ii) 信貸虧損(續)

對於所有其他金融工具(包括已發行的貸款承諾)，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的損失準備金，除非自始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在這種情況下，損失準備金計量等於終身預期信貸虧損的金額。

信貸風險顯著增加

在評估金融工具(包括貸款承諾)的信用風險是否顯著增加，本集團比較報告日期與初始確認之日的違約風險。在進行此重新評估時，當(i)借款人在本集團採取回收行動如變現抵押品(如果有的話)不可能全額支付其對本集團的信貸義務時；或(ii)該金融資產逾期90天，本集團將視為發生違約事件。本集團考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括無需過多的成本或努力可取得之歷史經驗和前瞻性信息。

在評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如果有)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人經營業績有實際或預期顯著惡化；及
- 技術，市場，經濟或法律環境的現有或預測變化，對債務人履行其對本集團義務的能力產生重大不利影響。

對於貸款承諾，為評估預期信貸虧損而初始確認的日期被視為本集團成為不可撤銷承諾的一方的日期。在評估自初始確認貸款承諾以來是否有重大信用風險增加，本集團考慮貸款承諾所涉及的貸款發生違約風險之變化。

財務報表附註 (續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性 (續)

(ii) 信貸虧損 (續)

根據不同金融工具的性質，對信用風險顯著增加的評估是在單獨或集體基礎上進行的。當在集體基礎上評估時，金融工具根據共有之信用風險特徵進行分組，例如過期狀態和信用風險評級。

預期信貸虧損在每個報告日被重新計量以反映自初始確認以來金融工具信用風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過損失準備金賬戶對其賬面金額進行相應調整；但以按公平值計入其他全面收益（可轉回）計量的債務證券投資除外，其損失準備在其他全面收益及累計公平值儲備（可轉回）中確認。

信貸減值金融資產的利息收入之計算基礎

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，惟金融資產需要信貸減值的情況下，利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面值總額減虧損撥備）計算。

在每個報告日，本集團評估金融資產是否有信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即出現信用減值。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人的重大財務困難；
- 違約，例如違約或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；
- 對債務人產生不利影響的技術、市場、經濟或法律環境發生重大變化；或
- 由於發行人的財務困難造成活躍證券市場的消失。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(ii) 信貸虧損(續)

撤銷政策

金融資產，應收租賃款或合約資產的賬面總額在實際預期不可收回的情況下予以撤銷(部分或全部)。這種情況通常發生在當本集團確定債務人沒有資產或收入來源可以產生足夠現金流以償還應撤銷之金額。

先前已撤銷的資產的後續回收於收回發生期間確認為損益減值撥回。

期初結餘調整

由於會計政策的該項變化，本集團已確認額外的預期信貸虧損金額為人民幣45,437,000元，其中於2018年1月1日的保留溢利減少人民幣34,078,000元，而該日的遞延稅項資產總額增加人民幣11,359,000元。

下表就於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的期末損失準備及於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初損失準備進行對賬。

	人民幣千元
於2017年12月31日根據香港會計準則第39號釐定的期末損失準備	-
於2018年1月1日確認的額外信貸虧損的項目：	
- 應收賬款及應收票據(包括合約資產)	1,946
- 其他應收賬款	43,491
於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號釐定的損失準備	45,437

(iii) 對沖會計法

本集團選擇採納香港財務報告準則第9號新的一般對沖會計模式。視乎對沖的複雜性，新的對沖會計模式相對香港會計準則第39號，允許以更為著重定性的方法來評估對沖效果，而且評估僅是前瞻性的。在這方面採納香港財務報告準則第9號對本集團財務報表並無重大影響。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性(續)

(iv) 過渡

除下述情況外，採用香港財務報告準則第9號導致的會計政策變更已追溯應用：

- 有關比較期間的資料並未重述。採用香港財務報告準則第9號導致的金融資產賬面金額差額於2018年1月1日儲備中確認。因此，2017年度編製的資料繼續根據香港會計準則第39號進行匯報，且該等資料與當前期間的資料不具可比性。
- 下述評估乃根據2018年1月1日(本集團首次採用香港財務報告準則第9號的日期)存在的事實及情況所開展：
 - 釐定持有金融資產的業務模式；及
 - 指定若干非持作買賣的股本工具投資以公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量分類。
- 倘於首次採用日期，就初始確認後信用風險是否存在顯著增加開展的評估涉及無需付出的不當成本或努力，則確認該金融工具的整個存續期預期信貸虧損。
- 於2018年1月1日，所有於2017年12月31日按照香港會計準則第39號指定的對沖關係均符合香港財務報告準則第9號的對沖會計條件，因此該等關係被視為持續對沖關係。對沖會計政策的變化已預期應用。

(c) 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號為確認來自客戶合約的收益及某些成本建立了一個綜合框架。香港財務報告準則第15號取代涵蓋出售貨品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號收益，及訂明建築合約會計法的香港會計準則第11號建築合約。

本集團已選擇採用累積影響的過渡方法並確認首次應用的累積影響為於2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並未重述，且繼續按照香港會計準則第18號進行匯報。在香港財務報告準則第15號的允許下，本集團僅將新規定應用於2018年1月1日前尚未完成的合約。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

下表概述了過渡至香港財務報告準則第15號於2018年1月1日對保留溢利和相關稅項的影響：

	人民幣千元
保留溢利	
就若干銷售物業提早確認收入及溢利	201,380
銷售佣金資本化	35,489
相關稅項	(74,288)
應用香港財務報告準則第15號產生應佔合營企業溢利增加淨額	15,779
減：非控股權益應佔	(13,741)
於2018年1月1日保留溢利的增加淨額	164,619

有關以往會計政策變更的性質和影響的進一步詳情載列如下：

(i) 確認收益的時點

過往提供服務產生的收益隨著時間確認，而物業銷售收益一般於物業所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨品或服務的控制權時確認。這可能在某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- B. 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產（如在建工程）時；
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

(i) 確認收益的時點(續)

倘合約條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權已轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移何時發生的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認提供服務產生的收益並無重大影響。然而，確認銷售物業產生收益的時點受以下因素影響：

- 物業銷售：本集團的物業開發活動僅在中國內地進行。經考慮合約條款、本集團業務慣例及中華人民共和國(「中國」)的法律及監管環境，若干物業預售合約符合一段時間內確認收益的條件。本集團過往於訂立買賣協議及物業開發完成時(被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予客戶的時點)(以較後者為準)確認物業銷售所得收益。就若干正在開發中的已全額預付的預售物業而言，當開發中的物業由於合約原因對本集團沒有其他用途時，本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款及滿足於開發過程中隨時間確認收益的C類標準的可執行權利，而此前本集團於物業所有權的風險及回報轉移予客戶之前不會確認收益。因此，該等合約的收益及相關成本根據香港財務報告準則第15號而非香港會計準則第18號提前於損益確認。

由於政策的變動，於2018年1月1日本集團已對於2018年1月1日期初結餘作出調整，增加保留溢利人民幣138,002,000元，增加非控股權益人民幣13,741,000元，增加即期稅項負債人民幣60,313,000元，增加於合營企業投資人民幣15,779,000元，減少預收款項人民幣1,113,672,000元，減少存貨人民幣912,292,000元及減少遞延稅項資產人民幣5,103,000元。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

(ii) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將於收益確認前大部分提前收取或大幅延後收取。

先前，本集團僅於付款大幅延期時(於本集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排很常見，本集團於物業在建期間銷售物業時除外。

當付款方案包括重大融資成分時，交易價格需作出調整以單獨入賬此成分。在預付款項的情況下，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資利益的影響。該應計費用增加在建期間的合約負債款項，因此，於已竣工物業的控制權轉移至客戶時增加已確認的收益。除非根據香港會計準則第23號**借貸成本**合資格資本化，否則該利息按應計費用支銷。

由於政策的變動，本集團於2018年1月1日已作出調整，增加存貨及合約負債人民幣205,154,000元。由於所有應計利息均可資本化為在建中的項目，故於2018年1月1日，政策的變動對保留溢利並無影響。

(iii) 物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於物業銷售合約有關的應付銷售佣金產生時確認其為銷售及市場推廣開支。根據香港財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量且預期可予以收回)，除非預期攤銷期間自資產初始確認日期起計為一年或以下，在該情況下，銷售佣金於產生時可予支銷。資本化佣金於相關物業銷售產生的收益確認時計入損益，並計入當時的銷售及市場推廣開支。

由於會計政策的變動，本集團於2018年1月1日資本化物業銷售合約有關的應付銷售佣金及增加其他合約成本人民幣35,489,000元，增加遞延稅項負債人民幣8,872,000元及增加保留溢利人民幣26,617,000元。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益(續)

(iv) 合約資產及負債的呈列

根據香港財務報告準則第15號，只有本集團擁有無條件權利收取代價時，才會確認應收款項。倘本集團於可無條件獲得合約承諾貨品及服務的代價前確認有關收益，則該代價應分類為合約資產。同樣，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，該代價應確認為合約負債而非應付款項。就與顧客的單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多個合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。

以往，物業銷售及提供服務有關的合約結餘分別於財務狀況表「貿易及其他應收款項」或「預收款項」中呈列，而就本集團物業銷售的開發中物業(符合一段時間內確認收益的情況)計入存貨，直至該等物業轉至客戶，收益所有權的風險及回報就上文第(i)段所述之原因確認。

為在呈列中反映該等變動，本集團已於2018年1月1日因採納香港財務報告準則第15號而作出下列調整：

- a. 提供服務及物業銷售有關的「應收賬款及應收票據」為人民幣42,542,000元，先前計入貿易及其他應收款項，現計入合約資產；
- b. 「預收款項」人民幣13,973,921,000元，現計入合約負債；
- c. 如上文(i)中所述，重新分類期初結餘將物業銷售有關的「預收款項」重新分類合約負債人民幣1,113,672,000元，及就本集團符合一段時間內確認收入條件的銷售物業減少存貨(開發中物業)人民幣912,292,000元。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

2 會計政策變更(續)

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，外幣交易及預收代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，確定「交易日期」的目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入(或其部分)時使用的匯率。

該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號對本集團的財務狀況和財務業績並無重大影響。

3 分部報告

(a) 報告分部據以產生收益的產品及服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(b) 主要業務的收益

本集團主要業務的收益載於附註4。

(c) 地區資料

由於本集團業務的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，所以並無呈報地區資料。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

4 收益

收益的分類

按主要產品或服務線及收益確認的時點分類之客戶合約收益如下：

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。期內本集團的收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	4,329,414	4,781,586
—來自酒店經營的收益	132,356	132,113
—項目管理服務費用收益	248,901	99,024
其他收益		
—租金收入	59,972	44,998
	4,770,643	5,057,721
按收益確認時點分類		
—時間點	1,281,552	4,913,699
—時間段	3,489,091	144,022
	4,770,643	5,057,721

附註：本集團首次應用香港財務報告準則第15號採用累積影響法。根據該方法，根據香港會計準則第18號編製的比較資料不予重列。(見附註2(c))。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

5 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收益		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	91,845	42,965
股息收入	2,076	15,090
政府補助	22,443	750
已訂立財務擔保合約	915	975
其他	14,232	11,475
	131,511	71,255
其他(虧損)/收入淨額		
外匯(虧損)/收益淨額	(10,061)	30,360
交易性證券未變現虧損	(21,778)	(8,695)
視為出售一間合營企業公平值收益淨額	14,107	–
存貨減值損失及撥回淨額(附註13)	(18,670)	(5,845)
視為出售附屬公司收益淨額	–	280
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額(附註9)	136	(91)
沒收來自一名租戶的收入	–	31,623
其他	(9,528)	3,270
	(45,794)	50,902

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
(a) 融資成本		
借款利息	916,146	507,555
減：已資本化的借貸成本	(776,068)	(392,996)
	140,078	114,559
衍生工具的公平值變動淨值	23,862	120,414
融資成本總額	163,940	234,973
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	127,703	126,518
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	40,513	–
已售物業成本	2,971,852	3,649,629
對當地足球發展贊助費	190,000	–

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註2。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	229,371	186,577
中國土地增值稅		
— 期內計提	216,114	147,889
— 以往年度超額撥備	(27,036)	(6,458)
	418,449	328,008
遞延稅項		
物業重估	140,889	56,883
中國土地增值稅	(56,703)	22,084
其他	1,834	(2,640)
	86,020	76,327
	504,469	404,335

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (b) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (c) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是根據本公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)估計應課稅溢利按適用稅率(遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定)而計算。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%(2017年：10%)，按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%(2017年：25%)。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(2017年：25%)稅率繳納企業所得稅。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

7 所得稅(續)

(d) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值之30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣550,011,000元(2017年：人民幣405,256,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,468,577,628股(2017年：2,442,270,760股)。

(b) 每股攤薄盈利

基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣550,011,000元(2017年：人民幣405,256,000元)及普通股的加權平均數2,518,263,696股(2017年：2,442,270,760股)計算的每股攤薄盈利如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	截至6月30日止 六個月 2018年 人民幣千元	截至6月30日止 六個月 2017年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	550,011	405,256

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

8 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止 六個月 2018年 人民幣千元	截至6月30日止 六個月 2017年 人民幣千元
於6月30日的普通股加權平均數	2,468,578	2,442,271
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	49,686	—
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,518,264	2,442,271

9 物業、廠房及設備

截至2018年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的成本為人民幣426,336,000元(2017年：人民幣138,530,000元)。由於截至2018年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣113,000元的物業、廠房及設備(2017年：人民幣532,000元)，帶來出售淨收益人民幣136,000元(2017年：淨虧損人民幣91,000元)。

10 投資物業

本集團獨立估值師利用其進行2017年12月投資物業估值所用相同的估值方法更新投資物業於2018年6月30日的估值。

更新後錄得淨收益人民幣563,555,000元(2017年：人民幣227,533,000元)，而其中遞延稅項人民幣140,889,000元已於期內損益表內確認入賬(2017年：人民幣56,883,000元)。

截至2018年6月30日止六個月，人民幣962,020,000元(2017年：人民幣445,726,000元)的持作銷售物業因用途改變而從「待售物業」轉入「投資物業」。該等物業於轉讓時以公平值計算，重估收益人民幣582,980,000元(2017年：收益人民幣202,724,000元)已於綜合收益表中確認。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

11 聯營公司權益

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	118,778	122,746
應收聯營公司款項	399,290	413,803
	518,068	536,549

12 合營企業權益

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	3,197,225	3,642,625
應收合營企業款項	5,503,148	5,383,752
	8,700,373	9,026,377

13 存貨及其他合約成本

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	28,660,118	19,785,224
持作待售的已竣工物業	3,992,090	4,555,990
其他合約成本	69,460	–
	32,721,668	24,341,214

附註：本集團首次應用香港財務報告準則第15號採用累積影響法，並調整於2018年1月1日的期初結餘。可資比較資料未予重列(見附註2(c))。

截至2018年6月30日止六個月，人民幣18,670,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣5,845,000元)已於期內損益確認為待售物業之減值費用，以按成本或估算可變現淨值之低者呈列該等物業。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

13 存貨及其他合約成本(續)

於2018年6月30日，人民幣449,954,000元的本集團待售物業(2017年12月31日：人民幣零元)用於一家合營企業其他貸款的抵押擔保。

14 貿易及其他應收款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備(附註(a))	113,118	82,354
其他應收賬款	1,935,023	912,098
應收關連公司款項(附註(b))	79,365	35,501
應收非控股權益款項(附註(c))	854,122	590,619
按攤銷成本計量的金融資產	2,981,628	1,620,572
衍生金融工具		
—贖回優先票據所附的認購期權	28,974	43,849
—遠期外匯合約	17,323	—
	3,027,925	1,664,421

附註：

- (a) 於報告期末，根據發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)，應收賬款及應收票據及扣除損失準備後淨額的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內	21,558	32,853
1個月至3個月	4,215	2,593
3個月至6個月	41,021	6,199
6個月至12個月	18,423	24,131
1年以上	27,901	16,578
	113,118	82,354

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團有權以達成若干特定里程碑為條件考慮將若干貿易應收款項重新分類為「合約資產」(見附註2(c)(iv))。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

14 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 應收關連公司款項餘額並無抵押、免息及無固定償還期限。餘額包括應收一間合營企業款項人民幣69,688,000元及應收由最終控股股東控制的實體的款項人民幣9,677,000元，有關款項為無抵押、免息及無固定償還期限。
- (c) 應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。

15 按金及預付款

於2018年6月30日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣4,432,058,000元(2017年12月31日：人民幣3,829,342,000元)。

16 受限制銀行存款

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
—物業銷售的按揭貸款	1,228,960	1,634,073
—應付票據	1,161,382	490,989
	2,390,342	2,125,062

17 現金及現金等價物

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他金融機構存款	465,713	581,884
銀行及手頭現金	12,101,059	10,701,969
財務狀況表及現金流量表中的現金及現金等價物	12,566,772	11,283,853

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

18 銀行借款

(a) 於2018年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,113,526	450,118
1年後但2年內	1,603,996	986,674
2年後但5年內	1,687,714	1,785,876
5年後	552,385	664,910
	3,844,095	3,437,460
	4,957,621	3,887,578

(b) 於2018年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	3,086,250	2,003,125
— 無抵押	1,871,371	1,884,453
	4,957,621	3,887,578

於2018年6月30日，有抵押銀行貸款以本集團一間附屬公司股本權益及其他資產作抵押如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
待售物業	1,579,007	721,365
物業、廠房及設備	762,725	792,220
於一間合營企業股本權益	412,305	53,197
	2,754,037	1,566,782

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

18 銀行借款(續)

(c) 本集團若干銀行融資須遵守若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按的要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。於2018年6月30日及2017年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

19 其他借款

於2018年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	445,000	90,000
1年後但2年內	90,000	90,000
2年後但5年內	90,000	90,000
5年後	—	30,000
	180,000	210,000
	625,000	300,000

於2018年6月30日，其他借款為無抵押(2017年12月31日：無抵押)。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

20 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據(附註(a))	10,174,816	8,450,966
其他應付賬款及應計費用	3,269,505	3,281,632
應付專利	60,000	35,000
應付關連方款項(附註(b))	4,158,457	9,352,517
應付非控股權益款項(附註(c))	1,176,990	830,852
按攤銷成本計量的金融負債	18,839,768	21,950,967
已訂立財務擔保	3,042	3,957
衍生金融工具		
—外匯匯率掉期合約(附註21(d))	92,781	79,165
—利率掉期合約	817	—
	18,936,408	22,034,089

於2018年6月30日，貿易及其他應付款項包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣40,843,000元(2017年12月31日：人民幣47,993,000元)。

附註：

(a) 於報告期末，根據發票日期應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內	2,423,354	1,817,736
1個月至3個月	1,077,828	1,711,165
3個月至6個月	2,513,501	2,281,060
6個月至12個月	2,378,283	1,035,045
一年以上	1,781,850	1,605,960
	10,174,816	8,450,966

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

20 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (b) 餘額包括應付合營企業款項人民幣4,152,203,000元(2017年12月31日：人民幣9,352,517,000元)及應付由最終控股股東控制的實體的款項人民幣6,254,000元(2017年12月31日：零)，有關款項為無抵押、免息及無固定償還期限。
- (c) 應付非控股權益款項包括人民幣268,500,000元的款項(2017年12月31日：人民幣105,000,000元)，為無抵押、按每年10%-12%(2017年12月31日：10%)計息及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

21 優先票據

優先票據負債部分：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
2020年到期2億美元(附註(a))	1,313,646	1,295,951
2018年到期4億美元(附註(b))	—	2,596,209
2021年到期3億美元(附註(c))	1,964,560	1,937,635
2021年到期2億美元(附註(d))	1,303,729	1,285,374
2018年到期2億美元(附註(e))	1,315,830	1,294,484
2021年到期3億美元(附註(f))	1,956,323	—
2020年到期3.86億美元(附註(g))	2,514,170	—
2020年到期1.50億新加坡元(附註(h))	721,653	—
	11,089,911	8,409,653
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	(1,315,830)	(3,890,692)
	9,774,081	4,518,961

- (a) 於2013年1月21日，本公司發行本金2億美元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

21 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

- (b) 於2013年5月22日，本公司發行本金4億美元於2018年到期的優先票據。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

於2018年6月4日，本公司贖回發行在外的到期優先票據。

- (c) 於2015年4月23日，本公司發行本金3億美元於2021年到期的優先票據。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

- (d) 於2016年11月8日，本公司發行本金2億美元於2021年到期的優先票據。優先票據年利率為6.75%，每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，把2021年到期2億美元優先票據的本金2億美元調換作人民幣1,385,600,000元，以管理該優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為2億美元，合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於各報告期末以公平值列賬。於2018年6月30日，外匯匯率掉期合約負債的公平值按經紀所報市價計算為人民幣92,781,000元(附註20)，而人民幣12,113,000元的公平值變動虧損於「融資成本」內入賬(附註6(a))。

- (e) 於2017年7月18日，本公司發行本金2億美元於2018年到期的優先票據。優先票據年利率為6%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

- (f) 於2018年3月5日，本公司發行本金3億美元於2021年到期的優先票據。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

- (g) 於2018年4月23日及2018年6月5日，本公司發行本金3.86億美元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為6.875%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

21 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

- (h) 於2018年5月2日，本公司發行本金1.50億新加坡元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為6.25%及每半年於期末支付利息，並附有贖回認購期權。
- (i) 上述優先票據以本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。優先票據詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

22 公司債券

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
於期／年初	2,986,914	2,978,128
利息及交易成本攤銷	4,566	8,786
	2,991,480	2,986,914

於2016年3月15日，於中國成立及為本公司全資附屬公司之建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)獲中國證券監督管理委員會核准建議發行不超過人民幣3,000,000,000元之公司債券(「公司債券」)之申請。

於2016年4月13日，建業中國發行本金為人民幣3,000,000,000元於2021年到期並於上海證券交易所上市的公司債券。公司債券之票面利率定為每年6%，按年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月12日。

第三年結束時，建業中國可選擇調整公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

23 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期期間應付權益持有人應佔股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中期期間後宣派的中期股息每股普通股7.16港仙 (相等於人民幣6.04分)(2017年:零)	165,000	—

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

(ii) 中期內批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
上一財政年度末期股息，於中期批准並支付， 每股普通股12.29港仙(相等於人民幣9.96分) (截至2017年6月30日止六個月:零)	243,915	—

(b) 以權益結算股份為基礎的交易

(i) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出購股權。行使該等購股權可使本公司董事及本集團僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000股調整至20,504,000股。

財務報表附註 (續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

23 資本、儲備及股息 (續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(ii) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團六名僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(iii) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(iv) 2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共95,000,000股股份。行使價為每股1.764港元。購股權計劃自2017年5月23日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

23 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(v) 2018年6月12日授出的購股權

於2018年6月12日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團僱員有權認購本公司合共64,000,000股股份。行使價為每股4.296港元。購股權計劃自2018年6月12日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內行使。

通過授出購股權而獲得的服務的公平值乃參照已授出購股權的公平值計量。對已授出購股權公平值的估計乃基於二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入數據。二項式期權定價模式已計及預期提早行使的因素。

購股權公平值及假設

於計量日的公平值	1.583港元
股價	4.290港元
行使價	4.296港元
預期波幅	45%
購股權年期	10年
預期股息率	2.85%
無風險利率	2.92%

預期波幅乃過往波幅（按購股權的加權平均剩餘年期計算），並根據公開可得資料預期可能出現的任何未來波幅變動作出調整。預期股息則根據過往股息計算。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

23 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(vi) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2018年		2017年	
	加權平均行使價 港元	購股權數量	加權平均行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	1.89	116,225,920	2.33	31,217,720
於期內發行	4.30	64,000,000	1.76	95,000,000
於期內撤銷/失效	2.40	(3,800,160)	-	-
於6月30日尚未行使	2.75	176,425,760	1.90	126,217,720
於6月30日可予行使	2.09	38,825,760	2.33	31,217,720

於2018年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.75港元(2017年6月30日：1.90港元)及加權平均剩餘合約年期為8.72年(2017年：8.69年)。

(c) 儲備

(i) 公平值儲備(不可轉回)

公平值儲備(不可轉回)包括香港財務報告準則第9號在報告期末持有的指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資的公平值累計淨變動(見附註2(b)(i))。

24 金融工具之公平值計量

(a) 按公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

24 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

本集團成立由財務總監帶領的團隊對金融工具(主要為非上市權益證券)進行估值。該團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。該團隊於每中期及年度報告日期編製有關分析公平值計量變動的估值報告，並由首席財務官審核及批准。

	於2018年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2018年 6月30日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
金融資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	75,754	75,754	—	—
其他金融資產：				
— 非交易性上市權益證券	234,425	234,425	—	—
— 未上市權益證券	334,988	—	—	334,988
衍生金融工具：				
— 贖回優先票據所附的認購期權	28,974	—	28,974	—
— 遠期外匯合約	17,323	—	17,323	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯匯率掉期合約	92,781	—	92,781	—
— 利率掉期合約	817	—	817	—

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

24 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

	於2017年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2017年 12月31日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
金融資產：				
交易性證券：				
—香港上市權益證券	97,105	97,105	—	—
衍生金融工具：				
—贖回優先票據所附的認購期權	43,849	—	43,849	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
—外匯匯率掉期合約	79,165	—	79,165	—

於截至2018年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(截至2017年6月30日止六個月：無)。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

(ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的贖回認購期權的公平值通過評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間的差額釐定。

於第二級的遠期外匯合約、利率掉期合約及外匯匯率掉期合約利用在活躍市場上的遠期匯率及利率釐定公平值。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

24 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(iii) 第三級公平值計量有關的資料

於2018年6月30日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為人民幣334,988,000元，乃按照投資的資產淨值釐定。

期內於第三級公平值計量結餘的變動情況如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元
未上市權益證券：	
於1月1日	326,286
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	783
期內於其他全面收益表中確認的未變現收益或虧損淨額	7,919
於6月30日	334,988
報告期末持有的資產的期間總收益，包括在損益	-

自2018年1月1日起，本集團為戰略目的持有的未上市權益證券重新計量而產生的任何收益或虧損於其他全面收益表中確認為公平值儲備(不可轉回)。於權益證券出售後，其他全面收益表中累計款項直接轉入保留溢利。於2018年1月1日前，未上市權益證券按成本減減值虧損列賬。

(b) 按公平值以外列值金融工具之公平值

於2017年12月31日及2018年6月30日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

25 承擔

並無於中期財務報告內撥備的未完成資本承擔如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	24,808,437	12,352,427
— 已訂約	11,909,906	6,814,843
	36,718,343	19,167,270

26 或然負債

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保

本集團及合營企業就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2018年6月30日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	22,179,918	18,738,540
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	3,116,880	4,602,718
	25,296,798	23,341,258

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

26 或然負債(續)

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保(續)

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個人物業產權證，並可接收並出售相關物業業權，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向財務機構作出擔保：

本集團於2018年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣6,650,935,000元提供擔保(2017年12月31日：人民幣6,511,840,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元(2017年12月31日：人民幣零元)，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

(c) 向授予河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持：

本集團就建業物業管理於2016年4月發行的人民幣850,000,000元資產支持證券的未償還金額以建業物業管理為受益人提供金額不超過人民幣650,000,000元的流動資金支持。

截至2018年6月30日止六個月，確認流動資金支持收益人民幣915,000元(2017年：人民幣975,000元)。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

27 重大關連人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2018年6月30日止六個月，本集團與關連人士的其他重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自合營企業或聯營公司的項目管理服務收入		9,299	—
自合營企業的利息收入	(a)	40	5,821
自非控股權益利息收入	(a)	—	377
向非控股權益支付利息開支	(b)	5,250	—
自最終控股股東控制實體接收服務	(c)	20,359	—
董事及首席執行官酬金		11,471	8,137

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (b) 該金額指有關非控股權益之借款所支付的利息。
- (c) 於2017年12月，本公司最終控股股東胡葆森先生自先前權益擁有人收購河南建業新生活服務有限公司(「新生活」)的100%股權。新生活連同其附屬公司(包括建業物業管理)為本集團提供各類服務，主要包括物業管理服務，諮詢服務及其他雜項服務。當建業物業管理擔任本集團代理人時，物業管理服務費按包幹制或佣金制收取。

28 報告期後非調整事項

- (a) 於2018年7月4日，本集團與平安信託訂立抵押合同及保證合同，據此，本集團同意以本集團的合營企業為受益人就平安信託授出的信託貸款人民幣1,600,000,000元提供抵押及擔保。
- (b) 於2018年7月16日，本公司已贖回於2018年到期未償還優先票據，本金額為200,000,000美元，名義利率為6%及按預定贖回價格贖回。
- (c) 報告期末後，本公司董事會宣派中期股息。進一步詳情於附註23(a)中披露。

29 比較數字

本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。會計政策變更的進一步詳情披露於附註2。

財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

30 截至2018年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

若干修訂本及新準則於2018年1月1日之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。本集團概無就編製本中期財務報告提前採納任何新訂或經修訂準則，惟已採納香港財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性，該修訂本與香港財務報告準則第9號同時採納(見附註2(b))。

本集團對上一份年度財務報表所提供有關香港財務報告準則第16號租賃的資料作出以下可能對本集團綜合財務報表產生重大影響的更新。

香港財務報告準則第16號租賃

如2017年度財務報表所述，目前集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類以不同方式對租賃安排進行會計處理。一旦採納香港財務報告準則第16號，受實際權宜方法的規限，本集團作為承租人將以類似於現有融資租賃入賬的方式入賬，即按最低日後租賃款項的現值確認及計量租賃負債，及於租約開始日期確認相應的「使用權」資產。香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業、廠房及設備項目租賃承租人的會計處理，而該等項目目前歸類為經營租賃。

以下為本集團基於2018年6月30日前訂立的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款的最新資料：

	物業 人民幣千元
應付款項：	
6個月內	2,127
6個月後但1年以內	2,127
1年後但5年內	17,016
5年後	82,243
	<hr/>
	103,513

於2019年1月1日初步採納香港財務報告準則第16號後，6個月後應付的大部分未來最低租賃付款的現值將確認為租賃負債，而相應使用權資產確認為非流動資產。經考慮實際權宜方法的適用性及調整現時與採納香港財務報告準則第16號之間已訂立或終止的任何租約後，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號時經營租約承擔所產生的新資產及負債的金額。



審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第44頁至第95頁的中期財務報告，此中期財務報告包括建業地產股份有限公司（「貴公司」）於2018年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告的相關規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2018年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2018年8月21日