目錄
Contents

2	公司資料	C , , I , ,
5	主席報告	C , , ' S ,
9	管理層討論及分析	M , , D , , , A , ,
30	土地儲備表	L , B , ,
42	企業管治及其他資料	C , , G , , , O I , ,
49	獨立核數師報告	I , A , , ' R
51	中期簡明綜合損益表	I C , C , S , P , L
52	中期簡明綜合全面收益表	I C , C , S , C , I
53	中期簡明綜合財務狀況表	I C , C , S , E , , P ,
56	中期簡明綜合權益變動表	I C , C , S , C , , E ,
58	中期簡明綜合現金流量表	I C , C , S , C F
63	中期簡明綜合財務資料附註	N I C , C , E , I , ,

董事會 BOARD OF DIRECTORS

執行董事 Executive Directors

黃仙枝先生*(主席)*	Mr. HUANG Xianzhi *(Chairman)*
王本龍先生	Mr. WANG Benlong
陳偉健先生	Mr. CHAN Wai Kin

非執行董事 Non-executive Directors

歐國強先生	Mr. OU Guoqiang
歐國偉先生	Mr. OU Guowei

獨立非執行董事 Independent Non-executive Directors

陸海林博士	Dr. LOKE Hoi Lim (alias LOKE Hoi Lam)
王傳序先生	Mr. WANG Chuanxu
林華先生	Mr. LIN Hua

審核委員會 AUDIT COMMITTEE

陸海林博士*(主席)*	Dr. LOKE Hoi Lim (alias LOKE Hoi Lam) *(Chairman)*
歐國偉先生	Mr. OU Guowei
王傳序先生	Mr. WANG Chuanxu

提名委員會 NOMINATION COMMITTEE

黃仙枝先生*(主席)*	Mr. HUANG Xianzhi *(Chairman)*
王傳序先生	Mr. WANG Chuanxu
林華先生	Mr. LIN Hua

薪酬委員會 REMUNERATION COMMITTEE

王傳序先生*(主席)*	Mr. WANG Chuanxu *(Chairman)*
黃仙枝先生	Mr. HUANG Xianzhi
林華先生	Mr. LIN Hua

聯席公司秘書 JOINT COMPANY SECRETARIES

陳堅先生	Mr. CHEN Jian
鄺燕萍女士(FCIS, FCS)	Ms. KONG Yan Ping, Polly (FCIS, FCS)

公司資料
Corporate Information

授權代表

黃仙枝先生
王本龍先生

AUTHORIZED REPRESENTATIVES

M. H ANG
M. ANG B

核數師

安永會計師事務所

AUDITOR

E &

合規顧問

國泰君安融資有限公司

COMPLIANCE ADVISOR

G J C L

主要往來銀行

中國銀行
上海分行

中國銀行
福建省分行

中國工商銀行
上海分行

恒生銀行有限公司

PRINCIPAL BANKS

B C
S B

B C
F P B

I C B C
S B

H S B L

公司網址

COMPANY'S WEBSITE

股份代號

6158

STOCK CODE

6158

公司資料
Corporate Information

開曼群島主要股份過戶登記處及轉讓代理人

C
C C
27 H R
G
G C K 1-9008
C I

CAYMAN ISLANDS PRINCIPAL SHARE REGISTRAR AND TRANSFER AGENT

C
C C
27 H R
G
G C K 1-9008
C I

香港證券登記處

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

HONG KONG SHARE REGISTRAR

C H K I S L
S 1712-1716, 17 F
H G
183 Q ' R E

H K

開曼群島註冊辦事處

C
C C
27 H R
G
G C
K 1-9008
C I

REGISTERED OFFICE IN CAYMAN ISLANDS

C
C C
27 H R
G
G C
K 1-9008
C I

中國總部

中國上海市
閔行區
申虹路666弄
虹橋正榮中心7號樓3樓

KY1-90Minha9.8Di ic e ell Cena9.2 2,ND CWalke. Floo.

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

主席報告
Chairman's Statement

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈正榮地產集團有限公司(「**正榮地產**」或「**本公司**」，連同附屬公司，統稱「**本集團**」)截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收益同比增長10.8%至人民幣13,648.4百萬元；溢利為人民幣1,179.2百萬元，同比增長23.2%；核心純利為人民幣1,151.1百萬元，同比增長33.4%；母公司擁有人應佔核心純利為人民幣905.3百萬元，同比增長21.3%。董事會決定不派發中期股息。

經營回顧

二零一九年上半年，房地產信貸政策相對寬鬆，住房需求得以釋放，致使行業整體成交量回穩，部分城市更出現樓市「小陽春」。然而，中央多次強調「房住不炒、因城施策」，在「穩地價、穩房價、穩預期」的長期目標下，地方政府因應市場變化適時調整調控政策。自二季度起，個別熱點城市的調控政策如限售、限購、土地拍賣政策明顯加強，同時房企融資環境有所收緊，房地產行業表現出先揚後抑勢態，房企銷售增速普遍放緩。此外，行業持續整合及分化，市場集中度進一步提升，規模品牌房企的優勢進一步得以體現。

D[illegible],

I[illegible] P[illegible] G[illegible] L[illegible] (Zhen.o P.o e.ie [illegible] Com an[illegible], [illegible] G.o [illegible]) [illegible] 30 J[illegible] 2019.

RESULTS

F[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] 10.8% [illegible] RMB13,648.4 [illegible] RMB1,179.2 [illegible], [illegible] 23.2%. C[illegible] RMB1,151.1 [illegible], [illegible] 33.4%. C[illegible] RMB905.3 [illegible], [illegible] 21.3%. [illegible].

BUSINESS REVIEW

D[illegible] 2019, [illegible]. H[illegible], [illegible]. S[illegible]. M[illegible]. B[illegible],[illegible].

主席報告
Chairman's Statement

二零一九年，是本集團「新三年戰略」首年。本集團在承繼二零一八年實現千億銷售規模的良好發展基礎上，堅持穩中求進，把實現「高質量發展」作為首要目標，重視財務穩健、規模和利潤共生。在銷售表現方面，本集團於二零一九年上半年實現累計合約銷售金額為人民幣586億元，累計合約銷售建築面積為3,807,522平方米及合約平均售價(「**平均售價**」)為每平方米人民幣15,392元。在土地投資方面，本集團堅持區域深耕，策略地聚焦強二線城市，為未來業績持續增長打下基礎。於上半年，集團新增土地22幅，預計建築面積約2.9百萬平方米，當中逾90%位於強二線城市。而為應對不斷變化的內、外環境，本集團積極推進組織管理完善升級，根據「精總部、強區域」的組織定位，推動架構調整優化及標準化授權，通過組織架構變革及管理創新，實現可持續的高品質發展。

優化財務結構拓寬融資管道

憑藉穩健的財務狀況及多元化的融資管道，讓本集團在融資收緊的行業背景下實現可持續、高質量的發展。自年初至今，本集團在融資方面繼續取得突破，先後通過發行優先票據、優先永續資本證券、銀團貸款、長租公寓專項債、資產支持證券、資產支持票據及進行股份配售，實現資本市場總融資金額逾人民幣130億元。另一方面，通過不斷的債務置換，本集團的債務結構更多元化，短期借貸的比例進一步下降。於二零一九年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率(根據本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整)為70.8%，繼續處於健康水平。

OPTIMIZATION OF FINANCIAL STRUCTURE AND EXPANSION OF FINANCING CHANNELS

主席報告
Chairman's Statement

獎項及認可

儘管本公司上市時間僅一年有餘，但憑藉穩健的形象及良好的經營成果，贏得各方對公司投資價值的一致認可。期內，本集團榮獲「中國房企綜合實力　，200」第17名，並蟬聯「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力　OP 10」榮譽。

在資本市場方面，本集團先後獲得法國巴黎銀行、建銀國際、德意志銀行、海通國際、華泰國際、興業證券、摩根大通、東北證券、東吳證券、西南證券及大華繼顯多家知名境內外大行予以股票研究覆蓋及正面評價。

本集團穩健的財務狀況和綜合實力亦受信用評級機構的高度認可，於上半年期間，穆迪調升本公司信用評級至B1，展望為穩定；標準普爾調升本公司信用B級評級展望至正面；境內信用評級方面，國內著名信用評級機構中誠信證券評估有限公司提升本公司的全資附屬公司正榮地產控股股份有限公司的企業主體信用評級至最高的AAA級別，展望為「穩定」。

AWARDS AND RECOGNITIONS

I , C , , , , , , , C , , , , D , , G , 17 , C , ' , 200 R. E , E , , , C , , S , , , , 10 R. E , C , , L , , H , K , , G C , , S , .

I , , G , , , , BNP P , , CCB I , , D , B , H , , I , , H , , I , , I , , S , , JP M , C , N , S , , S , , S , , OB K , H , .

G , ' , , , , , , , , , D , , M , ' , C , ' , , B1 , , ; S , , & P ' , , C , ' , , B (,). I , , , , , C , , C , , S , , R , , C ., L , ., , , , , , , , , , , , , , , P , H , , C , , L , , , , , C , , , , AAA , , , .

展望

展望下半年，政策的中心將繼續以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，同時推進建立和完善長效機制，堅持「一城一策」，預計整體政策環境將會維持「鬆緊並舉」的新常態。在這樣的大環境下，短期內房地產行業將尋求穩步推進的方向發展。面對行業變局，本集團既懷敬畏之心，也要積極把握新業務環境中的發展機遇。

本集團將加強風險管控能力，保持審慎投資和聚焦，重視財務穩健、規模、利潤的三者平衡，強調高周轉及快去化，堅持強運營、控投資、控槓桿的策略。同時，本集團致力通過不斷提升自身的核心能力，包括產品競爭力、服務品質、經營能力、成本管控能力、資源整合能力和資產管理能力，以確保正榮地產的綜合實力持續處於行業領先地位。

OUTLOOK

L , , , , , , , , , , , , , ,

主席報告
Chairman's Statement

於二零一九年六月三十日，本集團於全國29個城市，擁有建築面積26.3百萬平方米的土地儲備，每平方米土地的平均成本為人民幣4,624元，超過70%的土地儲備位於一、二線城市。充足且高品質的可售資源將有力支持本集團完成二零一九年人民幣1,300億元的合約銷售目標。

A 30 J 2019, G GFA 26.3 29 C RMB4,624 . O 70% G ' RMB130 2019.

我們將圍繞住宅開發之主業，堅持「改善大師」定位，以匠心做產品，以敬畏心對待市場及客戶，對本集團「正榮府」、「紫闕台」及「雲麓」三大產品線進行持續優化，以更優質的改善型產品，適應中國住宅市場的結構性變化。

R H M G M P H C

投資方面，隨著調控政策延續及流動性的持續收緊，預計整體土地價格將會趨向合理。本集團會繼續保持審慎投資原則，密切關注土地價格及政策變化，圍繞六大區域核心都市圈進行深耕，聚焦主力城市和價值板塊，並積極探索更多拿地方式及項目合作模式。

I G

本集團將繼續加強現金流管理，保持充裕的流動性資金，以從容應對市場可能發生的波動。本集團將繼續秉承正直之心、精工之作、責任之行，實現更好的業績。

A G

致謝

APPRECIATION

最後，本人僅代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支持，全體員工的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司可持續、高品質的發展，為股東及投資者帶來具價值的回報，成長為令人尊敬且具有可持續競爭力的企業。

E B , I

正榮地產集團有限公司
董事長
黃仙枝

Zhen o P o e ie G o Limi ed
HUANG Xian hi
C

中國香港
二零一九年八月二十五日

H K , C
25 A 2019

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

表現摘要 PERFORMANCE HIGHLIGHTS

		截至六月三十日止六個月 Six Months Ended 30 June		
		二零一九年 2019	二零一八年 2018	同比變動 Year-on-Year Change
合約銷售[1]	Contracted Sales[1]			
合約銷售金額(人民幣百萬元)	Contracted Sales (RMB million)	58,607	58,129	0.8%
合約銷售建築面積(平方米)	Contracted GFA (sq.m.)	3,807,522	3,384,534	12.5%
合約平均售價	Contracted ASP (RMB/sq.m.)			
(人民幣元／平方米)		15,392	17,175	-10.4%
財務資料摘要	Selected financial information			
(人民幣百萬元)	(RMB million)			
收益	Revenue	13,648	12,315	10.8%
銷售成本	Cost of sales	10,875	9,600	13.3%
毛利	Gross profit	2,773	2,715	2.2%
除所得稅前溢利	Profit before income tax	1,965	1,869	5.1%
期內溢利	Profit for the period	1,179	957	23.2%
以下人士應佔：	Attributable to:			
母公司擁有人	Owners of the Company	933	840	11.1%
非控股權益	Non-controlling interests	246	117	110.4%
核心純利[2]	Core net profit[2]	1,151	863	33.4%
母公司擁有人應佔核心純利	Core net profit attributable to			
	owners of the Company	905	746	21.3%

		截至 二零一九年 六月三十日 As of June 30, 2019	截至 二零一八年 十二月三十一日 As of December 31, 2018	同比變動 Year-on-Year Change
總資產(人民幣百萬元)	Total assets (RMB million)	155,273	141,399	9.8%
總負債(人民幣百萬元)	Total liabilities (RMB million)	126,218	116,920	7.9%
權益總額(人民幣百萬元)	Total equity (RMB million)	29,055	24,479	18.7%
本公司擁有人應佔權益	Equity attributable to owners			
(人民幣百萬元)	of the Company (RMB million)	13,942	13,529	3.1%
流動比率[3]	Current ratio[3]	1.5	1.4	
淨債務與權益比率(經調整)[4]	Net debt to equity ratio (adjusted)[4]	70.8%	74.0%	

附註：

(1) 包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。

(2) 界定為純利，不包括投資物業及金融資產公平值變動以及相關遞延稅項。

(3) 流動比率等於期末流動資產除以流動負債。

(4) 淨債務與權益比率等於截至期末借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。淨債務與權益比率已計及本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整。

N :

(1) I , G ' , . C , G . C , .

(2) D , , - , .

(3) G , .

(4) N , - 100. , - G , 30 J 2019.

房地產開發

PROPERTY DEVELOPMENT

合約銷售

Con ac ed Sale

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得合約銷售金額人民幣58,606.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣58,129.4百萬元增長約0.8%，乃主要由於本集團執行開發戰略使得本集團於過去幾年在一二線城市的累計可銷售建築面積增加所致。

F , 30 J 2019, G RMB58,606.6 , 0.8% RMB58,129.4 , 30 J 2018, GFA G ' .

截至二零一九年六月三十日止六個月，總合約銷售建築面積約為3.8百萬平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月的約3.4百萬平方米增加約12.5%。截至二零一九年六月三十日止六個月，平均售價約為人民幣15,392元／平方米，而截至二零一八年六月三十日止六個月為人民幣17,175元／平方米。該減少主要是由於二零一九年平均售價較低的建築面積佔總合約建築面積的份額增加所致。

F , 30 J 2019, GFA 3.8 , 12.5% 3.4 , 30 J 2018. ASP , 30 J 2019 RMB15,392 , RMB17,175 , 30 J 2018. , GFA , ASP , GFA , 2019.

長三角、海峽西岸、中部、環渤海及西部為本集團於二零一九年上半年的合約銷售總額分別貢獻約55.7%、17.9%、11.6%、10.9%及3.9%。

C R D R , S R , G C , R , B R R , C , R , 55.7%, 17.9%, 11.6%, 10.9% 3.9%, G ' 2019.

下表載列本集團於二零一九年上半年合約銷售明細(按地區劃分)。

		合約銷售建築面積	合約銷售金額	合約平均售價	合約銷售百分比
		Con ac ed GFA Sold	Con ac ed Sale	Con ac ed ASP	% of Con ac ed Sale
		平方米	*人民幣千元*	*人民幣元／平方米*	*%*
			RMB'000	*RMB/*	*%*
長三角	R D R	1,816,206	32,646,104	17,975	55.7%
海峽西岸	S R	868,968	10,516,189	12,102	17.9%
中部	C R	595,051	6,811,838	11,447	11.6%
環渤海	R R	357,017	6,371,000	17,845	10.9%
西部	C R	170,280	2,261,423	13,281	3.9%
總計	To al	3,807,522	58,606,554	15,392	100.0%

截至二零一九年六月三十日，客戶墊款約為人民幣46,282.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的約人民幣47,149.5百萬元減少1.8%。該客戶墊款指就本集團預售物業自客戶所收取的所得款項。此墊款為本集團未來經確認收益增長奠定堅實基礎。

A RMB46,282.2 30 J 2019, 1.8% RMB47,149.5 31 D 2018. S

銷售物業已確認收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣13,533.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣12,224.3百萬元增長約10.7%，佔本集團收益總額的99.2%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣16,821元／平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣15,625元／平方米增加7.7%，主要由於本集團進一步將業務擴展至房產現行市價相對較高的長三角及環渤海所致。

REVENUE RECOGNIZED FROM SALES OF PROPERTIES

10.7% RMB12,224.3 30 J 2018 RMB13,533.6 30 J 2019, 99.2% ASP RMB16,821 30 J 2019, 7.7% RMB15,625 30 J 2018, R D R B R R

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

銷售物業的已確認收益增加，主要歸因於本集團持續擴張使得已竣工及交付的物業的建築面積增加。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團交付的物業包括南京正榮．潤峰及合肥．都會1907等。下表載列本集團於所示期間物業銷售的已確認收益詳情(按地區劃分)。

[illegible] GFA [illegible]

D[illegible] 30 J[illegible]2019, [illegible] N[illegible] R[illegible] F[illegible](南京正榮．潤峰), H[illegible] C[illegible] 1907(合肥．都會1907), [illegible]

		銷售物業已確認收益 Recogni ed Re en e f.om Sale of P.o e. ie		佔銷售物業已確認收益百分比 % of Recogni ed Re en e f.om Sale of P.o e. ie		已交付總建築面積 To al GFA Deli e.ed		已確認平均售價 Recogni ed ASP	
		人民幣千元	*人民幣千元*	*%*	*%*	*平方米*	*平方米*	*人民幣元／平方米*	*人民幣元／平方米*
		RMB'000	*RMB'000*	*%*	*%*	*.m.*	*.m.*	*RMB/S .m.*	*RMB/S .m.*
截至六月三十日止六個月	F[illegible] 30 J[illegible]	二零一九年 2019	二零一八年 2018	二零一九年 2019	二零一八年 2018	二零一九年 2019	二零一八年 2018	二零一九年 2019	二零一八年 2018
長三角	[illegible]	6,446,648	9,384,906	47.6	76.8	307,234	458,116	20,983	20,486
海峽西岸	[illegible]	3,977,852	2,180,619	29.4	17.8	341,785	215,215	11,638	10,132
環渤海	[illegible]	2,275,950	93,434	16.8	0.8	93,198	3,994	24,420	23,392
中部	[illegible]	833,114	539,544	6.2	4.4	62,353	102,927	13,361	5,242
西部	[illegible]	-	25,811	-	0.2	-	2,097	-	12,307
總計	To al	13,533,564	12,224,314	100.0	100.0	804,570	782,349	16,821	15,625

持作出售已竣工物業

持作出售物業指於各財務期末未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的物業成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣8,794.6百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的人民幣11,433.5百萬元減少23.1%。該減少主要是由於二零一九年上半年已售已竣工物業已交付並確認收益所致。本集團已就所有持作出售已竣工物業取得竣工證明書。

Com le ed P.o e. ie Held fo. Sale

P[illegible] C[illegible]

A 30 J[illegible]2019, [illegible] RMB8,794.6 [illegible], [illegible] 23.1%, [illegible] RMB11,433.5 [illegible] 31 D[illegible] 2018. [illegible] 2019. [illegible]

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按包括土地成本、建設成本、資本化利息及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本在內的成本與可變現淨值的較低者列賬。竣工後，該等物業轉撥至持作出售已竣工物業。

截至二零一九年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣69,522.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的金額人民幣63,588.0百萬元增加9.3%。該增加主要是由於本集團於二零一九年上半年開發項目數量的增加所致。

Pro e ie Unde Dele men

P [illegible] P [illegible] , [illegible] [illegible] [illegible]

PROPERTIES DEVELOPED BY THE GROUP AND ITS SUBSIDIARIES

城市	地塊／項目名稱	土地用途	地盤面積	估計總建築面積	土地出讓金	平均土地成本（根據估計總建築面積計算）
Ci	Land Pa cel/P ojec Name	Land U e	Si e A ea	E ima ed To al GFA	Land P emi m	A e age Land Co (Ba ed on he E ima ed To al GFA)
			平方米	*平方米*	*人民幣百萬元*	*人民幣元／平方米*
			,.	,.	*RMB* ...,	*RMB/*,..
長三角						
,, ..*R*1*D*, *R*..,						
南京	南京棲霞區龍潭09號	住宅／零售				
N,,..,	N,,.., L,, ,, P, 09	R, .../..	84,929	231,655	1,440	6,216
南京	江北新區2018G08	住宅				
N,,..,	N,,.., J,,, P, 2018G08	R, ...	36,292	84,253	1,450	17,210
合肥	長豐7號地	住宅／零售				
H	C,, P, N .7	R, .../..	50,857	128,873	717	5,564
合肥	長豐8號地	住宅／零售				
H	C,, P, N .8	R, .../..	30,488	76,882	430	5,591
合肥	長豐10號地	住宅／零售				
H	C,, P, N .10	R, .../..	43,324	113,727	611	5,371
合肥	肥西2019-5號地	住宅／零售				
H	.. P, NO. 2019-5	R, .../..	58,464	156,443	1,114	7,119
中部						
*C .., C.,, R..,						
襄陽	正榮 悅江府	住宅／零售				
,,,,,	1R1 M,,,	R, .../..	20,142	82,327	348	4,227
武漢	盤龍大道					

城市 Ci	地塊／項目名稱 Land Pa cel/P oject Name	土地用途 Land U e	地盤面積 Si e A ea 平方米 , .	估計總建築面積 E ima ed To al GFA 平方米 , .	土地出讓金 Land P emi m 人民幣百萬元 RMB . . ,	平均土地成本（根據估計總建築面積計算） A e age Land Co (Ba ed on he E ima ed To al GFA) 人民幣元／平方米 RMB/, . .
西部 . C . , R . ,						
成都 C ,	新都31畝項目 C , S P 31	住宅／零售 R , / . .	21,205	59,649	322	5,404
重慶 C , ,	重慶水土項目 C , , S P	住宅／零售 R , / . .	88,177	132,266	820	6,200
西安 ,	紫闕台一期 P , P 1	住宅／零售 R , / . .	36,041	143,125	724	5,059
西安 ,	紫闕台二期 P , P 2	住宅／零售 R , / . .	75,748	232,990	1,070	4,592
西安 ,	大興項目 D , M ,	住宅／零售 R , / . .	15,586	60,950	213	3,496
環渤海 B . R R . ,						
天津 , ,	西青09號地 P 09	住宅／零售 R , / . .	137,767	257,207	2,233	8,682
天津 , ,	北辰053號地 B P 053	住宅／零售 R , / . .	34,244	98,288	730	7,427
海峽西岸 . , , S . R . ,						
福州 F	正榮 悅山居項目 M , , M ,	住宅／零售 R , / . .	61,510	227,574	1,893	8,318
福州 F	馬尾青洲A地塊 M Q , P A	住宅／零售 R , / . .	33,436	125,058	747	5,973
莆田 P ,	莆田棠霞路項目 P , , , R ,	住宅／零售 R , / . .	29,559	80,819	482	5,958
南昌 N , ,	悅瀾灣一期 L , B P 1	住宅／零售 R , / . .				

本集團合營企業和聯營公司開發的物業

PROPERTIES DEVELOPED BY THE GROUP'S JOINT VENTURES AND ASSOCIATED COMPANIES

城市 Ci	地塊／項目名稱 Land Pa.cel/P.oject Name	土地用途 Land U. e	土地面積 Si e A.ea *平方米*	估計總建築面積 E ima ed To al GFA *平方米*	土地出讓金 Land P.emi m *人民幣百萬元*	平均土地成本(根據估計總建築面積計算) A e.age Land Co (Ba ed on he E ima ed To al GFA) *人民幣元／平方米*	應佔權益 A .ib able In e.e
					RMB	*RMB/*	
環渤海 *B R*							
天津	西青中北鎮項目	住宅／零售	38,670	77,672	577	7,429	33.0%
海峽西岸 *S*							
贛州	悅蓉府	住宅／零售	32,740	95,159	170	1,789	50.0%

FINANCIAL REVIEW

Re en e

G ' 10.8% RMB12,314.6
30 J 2018 RMB13,648.4
30 J 2019. O G '
30 J 2019, ( )
10.7% RMB13,533.6
2018, ( )
19.4% RMB56.0
2018, ( )
2.9% RMB41.4
2018.
G '

截至二零一九年六月三十日止六個月 Si mon h ended J ne 30, 2019		截至二零一八年六月三十日止六個月 Si mon h ended J ne 30, 2018	
收益 Re en e	佔總收益百分比 % of To al Re en e	收益 Re en e	佔總收益百分比 % of To al Re en e

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就房地產開發活動以及商業物業管理及租賃業務直接產生的成本。房地產開發的銷售成本的主要組成部分包括已售物業成本，乃指建設期間的直接建設成本、土地使用權成本及就房地產開發取得相關借款的資本化利息成本。

本集團的銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣9,600.2百萬元增加約13.3%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10,874.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的已竣工及交付的物業數量增加。

Co of Sale

[illegible]

[illegible] 13.3% RMB9,600.2 [illegible] 30 J[illegible]2018 RMB10,874.7 [illegible] 30 J[illegible]2019, [illegible] 30 J[illegible]2019.

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,714.4百萬元增加約2.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,773.7百萬元。

毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的22.0%減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的20.3%，主要是由於已交付物業的平均毛利率下降。

G.o P.ofi and G.o P.ofi Ma.gin

A [illegible] 2.2% RMB2,714.4 [illegible] 30 J[illegible]2018 RMB2,773.7 [illegible] 30 J[illegible]2019.

G [illegible] 20.3% [illegible] 30 J[illegible]2019, [illegible] 22.0% [illegible] 30 J[illegible]2018, [illegible]

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括利息收入、商業賠償及其他。利息收入主要包括銀行存款利息收入，商業賠償主要指因若干潛在客戶其後未與本集團訂立銷售合約而沒收從其收取的按金及因若干客戶違反銷售或預售合約而從其收取的違約金。

其他收入及收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣179.4百萬元減少約12.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額減少。

O he. Income and Gain

[illegible] I[illegible] C[illegible]

O[illegible] 12.7% RMB179.4 [illegible] 30 J[illegible]2018 RMB156.7 [illegible] 30 J[illegible]2019, [illegible]

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告、營銷及業務發展開支、銷售及營銷員工成本、辦公室開支、支付予第三方銷售代理的銷售代理費、租金以及與物業銷售及物業租賃服務有關的其他開支。

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣322.0百萬元增加約10.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣354.8百萬元，主要是由於(i)作為業務擴張的一部分，本集團加大銷售及營銷力度，在本集團經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)本集團於二零一九年上半年擴大內部銷售及營銷團隊，支持其業務擴張。

行政開支

行政開支主要包括管理及行政人員成本、招待開支、辦公室及會議開支、印花稅及其他稅項、租金成本、物業、廠房及設備折舊、專業費用、差旅開支、銀行手續費、上市開支及其他一般辦公開支以及雜項開支。

本集團的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣509.7百萬元增加約2.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣523.6百萬元，主要原因是在建及規劃作未來開發的物業項目數目持續增加(與本集團的業務擴張相符)，令其管理及行政人員人數、差旅開支以及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣14.5百萬元增加411.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣74.2百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損淨額增加。

Selling and Distribution Expenses

Administrative Expenses

Other Expenses

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

投資物業公平值收益

本集團長期開發及持有若干商業領域的物業以獲得租金收入或資本增值。投資物業公平值收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣98.0百萬元增加約25.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣123.2百萬元。

Fai. Val e Gain on In e men P.o e. ie

G , , F. , 25.7% RMB98.0 , 30 J , 2018 RMB123.2 , 30 J , 2019.

融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支(扣除有關開發中物業的資本化利息)。

本集團的融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣191.5百萬元增加約8.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣207.7百萬元，主要是由於有息負債規模於截至二零一九年六月三十日止六個月內增加。

Finance Co

E , , , 8.5% RMB191.5 , 30 J , 2018 RMB207.7 , 30 J , 2019, , 30 J , 2019.

應佔合營企業利潤及聯營公司虧損

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的應佔合營企業利潤為人民幣135.5百萬元，對比截至二零一八年六月三十日止六個月的應佔合營企業虧損人民幣27.3百萬元，主要是由於合營企業的盈利水準持續改善。

Sha.e of P.ofi of Join Ven .e and Sha.e of Lo. e of A. ocia ed Com anie

G , RMB135.5 , 30 J , 2019, RMB27.3 , 30 J , 2018, .

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的應佔聯營公司虧損為人民幣64.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣56.9百萬元增加12.8%，主要是由於本集團聯營公司持有的物業項目增加導致其相關開支上升。

所得稅開支

所得稅開支指本集團的中國附屬公司應付的企業所得稅和土地增值稅(「**土地增值稅**」)。

本集團的所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣911.5百萬元減少約13.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣785.3百萬元，主要是由於本集團的應繳土地增值稅減少所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率為26.5%，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為30.5%。

期內溢利

由於上文所述，本集團的期內溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣957.2百萬元增加約23.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,179.2百萬元。

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

流動資金、財務及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以首次公開發售所得款項、預售及出售物業所得款項、自商業銀行獲得的貸款、公司債務或其他證券發售所得款項以及股東注資撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求主要與償還貸款及營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增銀行貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期貸款所需資金有關。

現金狀況

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣30,136.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣28,368.5百萬元)、已抵押存款約人民幣489.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣963.6百萬元)及受限制現金約人民幣4,574.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,866.0百萬元)。截至二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中以人民幣計值的為人民幣16,321.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,137.3百萬元)、以美元計值的為人民幣8,749.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,381.7百萬元)、以港元計值的為人民幣1.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19.8百萬元)、以新加坡元計值的為人民幣0.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣0.1百萬元)。

債務

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣36,575.2百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣38,170.6百萬元。截至二零一九年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣15,953.9百萬元的境內公司債券及優先票據，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣8,321.0百萬元。本集團的借款主要以人民幣及美元計值。

LIQUIDITY, FINANCIAL AND CAPITAL RESOURCES

[illegible]

Ca h Po i ion

A 30 J ,2019, G [illegible] RMB30,136.9 [illegible] (31 D , 2018: RMB28,368.5 [illegible]), [illegible] RMB489.6 [illegible] (31 D , 2018: RMB963.6 [illegible]). [illegible] RMB4,574.9 [illegible] (31 D , 2018: RMB4,866.0 [illegible]). A 30 J ,2019, G [illegible] RMB RMB16,321.0 [illegible] (31 D , 2018: RMB19,137.3 [illegible]), S$ RMB8,749.0 [illegible] (31 D , 2018: RMB3,381.7 [illegible]), HK$ RMB1.9 [illegible] (31 D , 2018: RMB19.8 [illegible]), SG$ RMB0.4 [illegible] (31 D , 2018: RMB0.1 [illegible]).

Indeb edne

A 30 J ,2019, G [illegible] RMB36,575.2 [illegible], [illegible] RMB38,170.6 [illegible] 31 D , 2018. A 30 J ,2019, G [illegible]

下表載列本集團截至所示日期的借款總額。

		截至二零一九年六月三十日 As of June 30, 2019 *人民幣千元* *RMB'000*	截至二零一八年十二月三十一日 As of December 31, 2018 *人民幣千元* *RMB'000*
即期借款：	Current borrowings:		
銀行借款－有抵押	Bank loans – secured	393,830	80,000
其他借款－有抵押	Other loans – secured	2,975,958	5,292,063
其他借款－無抵押	Other loans – unsecured	250,000	15,900
加：非即期借款的即期部分	Plus: current portion of non-current borrowings		
銀行借款－有抵押	Bank loans – secured	9,158,713	8,379,839
銀行借款－無抵押	Bank loans – unsecured	150,000	832,643
其他借款－有抵押	Other loans – secured	6,580,134	5,185,600
其他借款－無抵押	Other loans – unsecured	159,572	1,843,165
優先票據及公司債券	Senior notes and corporate bonds	5,234,449	2,209,986
即期借款總額	Total current borrowings	24,902,656	23,839,196
非即期借款：	Non-current borrowings:		
銀行借款－有抵押	Bank loans – secured	11,113,138	11,655,746
銀行借款－無抵押	Bank loans – unsecured	300,000	583,896
其他借款－有抵押	Other loans – secured	5,379,176	4,066,849
其他借款－無抵押	Other loans – unsecured	114,700	234,888
優先票據及公司債券	Senior notes and corporate bonds	10,719,417	6,111,026
非即期借款總額	Total non-current borrowings	27,626,431	22,652,405
總計	Total	52,529,087	46,491,601

[illegible]

		截至二零一九年六月三十日 As of June 30, 2019 人民幣千元 RMB'000	截至二零一八年十二月三十一日 As of December 31, 2018 人民幣千元 RMB'000
須於一年內償還	R[illegible]	24,902,656	23,839,196
須於第二年償還	R[illegible]	12,744,094	13,309,982
須於二至五年內償還	R[illegible]	14,342,337	9,342,423
須於五年後償還	R[illegible]	540,000	0
總計	To al	52,529,087	46,491,601

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible] [illegible] P[illegible] B[illegible] O[illegible] A[illegible] R[illegible] [illegible] 70.866 0. S6 F 40 7 90 0 -30. . 0.061 0. -10.025

財務風險

本集團並無面臨重大信用風險及流動資金風險。

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團有以外幣列值的銀行現金，並面臨外匯風險。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以儘量保障本集團的現金價值。

FINANCIAL RISKS

[illegible]

[illegible] PRC. [illegible] RMB [illegible] A[illegible] RMB [illegible] PRC. [illegible]

主要財務比率

本集團截至二零一九年六月三十日的流動比率為1.5，二零一八年十二月三十一日為1.4。

本集團經調整的淨債務與權益比率由截至二零一八年十二月三十一日的74.0%下降至截至二零一九年六月三十日的70.8%(計及本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整)，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理其財務槓桿所致。

KEY FINANCIAL RATIOS

[illegible] 1.5, 30 J[illegible] 2019, [illegible] 1.4, 31 D[illegible], 2018.

[illegible] 74.0%, 31 D[illegible], 2018 70.8%, 30 J[illegible] 2019 ([illegible] J[illegible] 2019), [illegible]

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除(i)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

截至二零一九年六月三十日，本集團就金融機構給予本集團客戶的按揭貸款而向其提供擔保所產生的重大或然負債約為人民幣32,023.6百萬元，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣32,844.4百萬元。

董事確認，本集團並無遭遇其所提供按揭擔保的買方違約，而合計對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

CONTINGENT LIABILITIES

Mo[illegible]gage G[illegible]a[illegible]an ee

[illegible]

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] RMB32,023.6 [illegible], [illegible] RMB32,844.4 [illegible] 31 D[illegible], 2018.

[illegible]

法律或然事件

本集團可能不時於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的負債不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

Legal Con[illegible]ingen[illegible]

[illegible]

Commi men

A 30 J 2019, G ' RMB18,288.5 , RMB13,396.1 31 D 2018.

OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS AND ARRANGEMENTS

E 30 J 2019, G),

BOND OFFERINGS AND REPURCHASE

G

I J 2019, G 8.6% 2020 S$200.0 .

I J 2019, G 10.5% 2020 S$150.0 .

I F 2019, G 9.8% A 2021 S$230.0 .

I F 2019, G 8.5% 2018 2019. I A 2019, G .

T M 2019, G 9.15% M 2022 S$200.0 2019. I A 2019, G 12( )J0.0 8.5% 2018 I A 2019, G 8.65%

此外，於二零一九年六月，本集團發行本金總額200.0百萬美元的優先永續資本證券(「**優先永續資本證券**」)。優先永續資本證券並無固定到期日，可由本公司選擇於二零二二年一月二十五日或倘該日並非營業日，則為隨後下一個營業日(「**首個重設日**」)按本金額連同應計、未付或延遲派息付款贖回。工具的分派率為(i)自發行日起至首個重設日(不包括該日)止期間為年息率10.25%，及(ii)就(A)自首個重設日(包括該日)起至緊隨首個重設日後的重設日(不包括該日，為各首個重設日及首個重設日後每三個曆年後的各日)期間及(B)自首個重設日後各重設日(包括該日)起至緊隨的下一個重設日(不包括該日)期間而言，為相關重設日的國庫利率(定義見優先永續資本證券的條款及條件)另加初步息差8.414%加上遞進息率5%。優先永續資本證券被分類為權益工具並於未經審核中期簡明綜合財務狀況表內呈列為權益的一部分。

本集團擬將該等債券發售所得款項用於償還對外借款，本集團亦可能於未來短期內考慮其他債券發售計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

本集團所持有重大投資

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

本集團目前並無計劃進行任何重大投資或收購資本資產，但將根據本集團的發展需要繼續尋求潛在投資或收購機會。

MATERIAL ACQUISITIONS AND DISPOSALS OF SUBSIDIARIES AND ASSOCIATED COMPANIES

SIGNIFICANT INVESTMENTS HELD BY THE GROUP

FUTURE PLAN FOR MATERIAL INVESTMENTS AND CAPITAL ASSETS

管理層討論及分析
Management Discussion and Analysis

僱員

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有合共2,014名僱員。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅。本集團亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

EMPLOYEES

A 30 J 2019, G 2,014 . G I

期後事件

除下述事件外，本集團於二零一九年六月三十日後直至本報告日期止並無進行任何重大事件。

於二零一九年七月十九日，本公司、本公司控股股東R L (「RoY e」)及建銀國際金融有限公司(「**配售代理**」)訂立配售及認購協議(「**該協議**」)，據此( ) R 同意委任配售代理，而配售代理亦同意擔任R 之代理人及盡力促使買方按每股配售股份4.95港元購買最多達244,756,000股本公司現有股份，及( ) R 同意按每股認購股份4.95港元認購最多達244,756,000股本公司新股份(「**認購股份**」)。該244,756,000股認購股份按每股股份面值0.00001美元計的合計面值為2,447.56美元並按簽署協議前最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.05港元之市價為1,236,017,800港元。認購事項的淨價格約為每股認購股份4.90港元。

按每股配售股份4.95港元配售244,756,000股現有股份予不少於六名獨立承配人及按每股認購股份4.95港元認購合共244,756,000股本公司新股份已分別於二零一九年七月二十四日及二零一九年七月三十日完成。本公司獲得認購事項所得款項淨額合共約1,199,300,000港元，並擬將所得款項淨額於機會出現時用作未來可能投資，及作為本集團之一般營運資金。詳情可參閱本公司日期為二零一九年七月二十一日及二零一九年七月三十日的公告。

於二零一九年八月，本集團透過公開發售額外發行110.0百萬美元優先票據。額外優先票據將按9.15%年利率計息及於二零二二年三月八日到期，並將與二零一九年三月八日發行的本金總額200.0百萬美元二零二二年到期年息9.15%的優先票據合併及構成單一系列。詳情可參閱本公司日期為二零一九年八月十三日及二零一九年八月十九日的公告。

SUBSEQUENT EVENTS

O 30 J 2019,

O 19 J 2019, C R L (RoY e), CCB I C L (Placing Agen) (Ag.eemen) ( ) R P A P A R 244,756,000 C HK$4.95 ( ) R 244,756,000 C (S b c.i ion Sha.e) HK$4.95 S . S S 244,756,000 S . S S$2,447.56. S$0.00001 . S 5 0 24 0 001

土地儲備表
Land Bank Table

序號 #	項目名稱 Project Name	城市 City	本集團應佔權益 Interest Attributable to the Group	主要規劃用途[1] Principal Intended Use[1]	地盤面積(平方米) Site Area (sq.m.)	實際／預計竣工日期 Actual/Estimated Completion Date	土地儲備[2](平方米) Land Bank[2] (sq.m.)
本集團及其附屬公司開發的物業							
Properties developed by the Group and its subsidiaries							
1	虹橋 正榮府一期	上海 Shanghai	100.0%	R/RE	35,759	2017/06	15,254
	虹橋 正榮府二期	上海 Shanghai	100.0%	R	22,564	2017/12	14,014
	上海虹橋財富中心	上海 Shanghai	100.0%	RE	24,039	2021/12	106,112
2	虹橋 正榮中心一期	上海 Shanghai	100.0%	RE/S&O	50,585	2016/12	61,333
	虹橋 正榮中心二期	上海 Shanghai	100.0%	RE/S&O	23,110	2018/11	32,654
3	正榮 國領一期	上海 Shanghai	100.0%	R/RE	55,274	2016/05	22,398
	正榮 國領二期	上海 Shanghai	100.0%	R	54,748	2017/11	26,844
4	正榮 御首府一期	上海 Shanghai	100.0%	R	60,692	2016/06	1,471
	正榮 御首府二期	上海 Shanghai	100.0%	R	43,045	2018/06	32,302
	正榮 御首府三期	上海 Shanghai	100.0%	R/RE/S&O	41,948	2021/06	130,116
5	正榮 璟園一期	上海 Shanghai	100.0%	R/RE	33,008	2016/12	583
	正榮 璟園二期	上海 Shanghai	100.0%	R/RE	32,000	2017/11	8,097
	正榮 璟園三期	上海 Shanghai	100.0%	R	37,798	2019/02	56,686
6	嘉興中南正榮碧桂園 漫悅灣	嘉興 Jiaxing	37.0%	R	39,984	2020/10	71,226
7	嘉興正榮碧桂園 悅公館	嘉興 Jiaxing	51.0%	R	7,342	2019/11	16,574
8	嘉興卓越正榮 運河大公館	嘉興 Jiaxing	50.0%	R/RE	63,568	2019/10	147,768
9	南京正榮潤江城	南京 Nanjing	100.0%	R/RE	71,345	2018/12	16,848
10	南京正榮潤錦城	南京 Nanjing	100.0%	R/RE	105,353	2018/03	18,754
11	南京正榮潤峯	南京 Nanjing	100.0%	R/RE	84,545	2019/05	5,401
12	南京正榮濱江紫闕(A地塊)	南京 Nanjing	100.0%	R/RE	83,048	2020/12	134,590
	南京正榮濱江紫闕(B地塊)	南京 Nanjing	100.0%	RE/S&O	/	2020/12	219,430
13	南京正榮 悅江府	南京 Nanjing	36.7%	R/RE	32,622	2021/06	114,258
14	南京和峰南岸	南京 Nanjing	10.5%	R/RE	26,829	2021/06	110,002
15	南京龍潭09號	南京 Nanjing	100.0%	R/RE	84,929	2022/08	231,655
16	江北新區2019G08	南京 Nanjing	51.0%	R	36,292	2021/12	84,253
17	滁州 正榮府	滁州 Chuzhou	40.0%	R/RE	80,867	2021/04	144,852
18	蘇州正榮國領	蘇州 Suzhou	62.7%	R/RE	107,542	2018/12	37,926
19	蘇州正榮 華府一期	蘇州 Suzhou	51.9%	R/RE	48,866	2017/07	9,792
	蘇州正榮 華府二期	蘇州 Suzhou	51.9%	R	35,812	2017/08	6,117
20	蘇州正榮 悅嵐山	蘇州 Suzhou	52.0%	R	65,679	2018/05	9,888
21	蘇州正榮 悅玲瓏	蘇州 Suzhou	100.0%	R/RE	29,531	2018/12	14,331
22	蘇州正榮 悅棠灣	蘇州 Suzhou	100.0%	R	105,210	2020/09	302,385
23	蘇州太湖沄著B地塊	蘇州 Suzhou	51.0%	R	24,583	2019/11	75,322
	蘇州太湖沄著C地塊	蘇州 Suzhou	51.0%	R	30,760	2019/05	94,685
	蘇州太湖沄著A地塊	蘇州 Suzhou	51.0%	RE/S&O	7,239	2020/03	53,459
24	蘇州正榮 香山麓院	蘇州 Suzhou	100.0%	R	39,098	2019/12	58,054
25	蘇州正榮 望府	蘇州 Suzhou	50.0%	R/RE	5,759	2019/03	21,201

土地儲備表
Land Bank Table

土地儲備表
Land Bank Table

序號 #		項目名稱 Project Name	城市 City	本集團應佔權益 Interest Attributable to the Group	主要規劃用途[1] Principal Intended Use[1]	地盤面積(平方米) Site Area (sq.m.)	實際／預計竣工日期 Actual/Estimated Completion Date	土地儲備[2](平方米) Land Bank[2] (sq.m.)
26	蘇州正榮 悅璽	Suzhou Zhengrong Yuexi	蘇州Suzhou	50.0%	R	7,585	2019/03	14,226
27	合肥正榮 悅都薈	Hefei Zhengrong Yuedu Hui	合肥Hefei	100.0%	R/RE/S&O	120,705	2020/05	324,281
28	合肥都會1907	Hefei City 1907	合肥Hefei	25.0%	R/RE	111,380	2020/07	237,772
29	合肥濱湖正榮府	Hefei Zhengrong Mansion	合肥Hefei	100.0%	R	38,221	2020/10	95,080
30	合肥長豐7號地	Hefei Changfeng Plot No.7	合肥Hefei	100.0%	R/RE	50,857	2021/10	128,873
31	合肥長豐8號地	Hefei Changfeng Plot No.8	合肥Hefei	100.0%	R/RE	30,488	2021/10	76,882
32	合肥長豐10號地	Hefei Changfeng Plot No.10	合肥Hefei	100.0%	R/RE	43,324	2022/11	113,727
33	合肥肥西2019-5號地	Hefei Feixi Plot 2019-5	合肥Hefei	100.0%	R/RE	58,464	2021/10	156,443
34	六安碧桂園正榮鳳凰城北苑	Lu'an Country Garden Zhengrong Fenghuang City North Park	六安Lu'an	33.8%	R/RE	199,979	2021/02	558,893
	長三角小計 Yangtze River Delta Region Subtotal					2,392,375		4,212,809
	長三角權益小計 Yangtze River Delta Region Subtotal (Attributable)					1,855,158		3,084,669
35	鄭州城南正榮府	Zhengzhou Chengnan Zhengrong Mansion	鄭州Zhengzhou	87.9%	R	212,099	2020/12	668,925
36	武漢正榮府－A地塊	Wuhan Zhengrong Mansion Plot A	武漢Wuhan	100.0%	R/RE	39,235	2019/09	128,885
	武漢正榮府－B地塊	Wuhan Zhengrong Mansion Plot B	武漢Wuhan	100.0%	RE/S&O	9,501	2021/12	26,808
37	武漢盤龍大道73號地塊	Wuhan Panlong Avenue Plot 73	武漢Wuhan	100.0%	R/RE	49,251	2022/04	205,698
38	襄陽長投 正榮府	Xiangyang Changtou Zhengrong Mansion	襄陽Xiangyang	51.0%	R/RE	68,554	2020/12	271,743
39	襄陽正榮 悅江府	Xiangyang Zhengrong Yuejiang Mansion	襄陽Xiangyang	100.0%	R/RE	20,142	2021/10	82,327
40	長沙正榮 財富中心南一批	Changsha Zhengrong Financial Center South Phase 1	長沙Changsha	100.0%	R/RE	48,021	2016/03	2,544
	長沙正榮 財富中心南二批	Changsha Zhengrong Financial Center South Phase 2	長沙Changsha	100.0%	R/RE	／	2018/05	960
	長沙正榮 財富中心北一批	Changsha Zhengrong Financial Center North Phase 1	長沙Changsha	100.0%	RE	97,199	2020/03	115,460
	長沙正榮 財富中心北二批	Changsha Zhengrong Financial Center North Phase 2	長沙Changsha	100.0%	R	／	2019/10	363,617
41	長沙正榮 濱江紫闕台	Changsha Zhengrong Binjiang Zique Terrace	長沙Changsha	100.0%	R/RE/S&O	106,652	2022/10	325,745
42	長沙正榮 梅溪紫闕台	Changsha Zhengrong Meixi Zique Terrace	長沙Changsha	51.0%	R/RE/S&O	20,275	2021/09	216,671
43	長沙梅溪 正榮府一期	Changsha Meixi Zhengrong Mansion Phase 1	長沙Changsha	50.0%	R/RE	108,221	2019/11	200,545
	長沙梅溪 正榮府一期	Changsha Meixi Zhengrong Mansion Phase 2	長沙Changsha	50.0%	R	／	2020/04	51,433
	中部小計 Central Region Subtotal					779,150		2,661,362
	中部權益小計 Central Region Subtotal (Attributable)					655,849		2,215,110
44	西安正榮 彩虹穀	Xi'an Zhengrong Caihong Valley	西安Xi'an	100.0%	RE/S&O	30,422	2018/08	104,679
45	西安正榮府一期	Xi'an Zhengrong Mansion Phase 1	西安Xi'an	100.0%	R	24,150	2021/12	109,036
	（宗地QJ10-8-484）	(Plot No. QJ10-8-484)						
	西安正榮府一期	Xi'an Zhengrong Mansion Phase 1	西安Xi'an	100.0%	RE/S&O	15,172	2022/09	102,689
	（宗地QJ10-8-485）	(Plot No. QJ10-8-485)						
46	西安正榮 大興府	Xi'an Zhengrong Daxing Mansion	西安Xi'an	100.0%	R/RE	15,586	2022/05	60,950
47	西安正榮 紫闕台一期	Xi'an Zhengrong Zique Terrace Phase 1	西安Xi'an	96.5%	R/RE/S&O	36,041	2022/08	143,125
48	西安正榮 紫闕台二期	Xi'an Zhengrong Zique Terrace Phase 2	西安Xi'an	96.5%	R/RE/S&O	75,748	2022/12	232,990
49	成都春華錦田	Chengdu Chunhua Jintian	成都Chengdu	65.0%	R	24,639	2020/10	7,540
50	成都新都地塊	Chengdu Xindu Plot	成都Chengdu	100.0%	R	21,205	2021/01	59,649
51	重慶水土地塊	Chongqing Shuitu Plot	重慶Chongqing	100.0%	R	88,177	2021/05	132,266
	西部小計 Western Region Subtotal					331,140		952,924
	西部權益小計 Western Region Subtotal (Attributable)					318,604		937,121

土地儲備表
Land Bank Table

項目地址	Add.e.
中國江蘇省蘇州市七都鎮環湖路南側、原凱聯達廠地塊	P. [illegible] F[illegible], S[illegible] H[illegible] R[illegible], Q[illegible], S[illegible], J[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市大蜀路與淮海大道交口東北角	N[illegible] C[illegible] D[illegible] R[illegible] H[illegible] A[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市貴陽路與四川路交口西北角	N[illegible] C[illegible] G[illegible] R[illegible] S[illegible] R[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市徽州大道與珠江路交口向西2公里	2K[illegible] C[illegible] H[illegible] A[illegible], [illegible] R[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市長豐縣楊廟路與茨淮路交口東北角	N[illegible] C[illegible] R[illegible] C[illegible] R[illegible], C[illegible] C[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市長豐縣茨淮路與阜陽北路交口東北角	N[illegible] C[illegible] C[illegible] R[illegible] E[illegible] N[illegible] R[illegible], C[illegible] C[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市長豐縣阜陽北路與濟河路交口東北角	N[illegible] C[illegible] E[illegible] N[illegible] R[illegible] J[illegible] R[illegible], C[illegible] C[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省合肥市肥西縣翡翠路與仙霞路交口東北角	N[illegible] C[illegible] H[illegible] R[illegible] [illegible] R[illegible], H[illegible] C[illegible], H[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國安徽省六安市清溪路與星光大道交口	C[illegible] Q[illegible] R[illegible] [illegible] A[illegible], L[illegible], A[illegible] P[illegible], PRC
中國河南省新鄭市龍湖鎮規劃三路南側、大學南路輔道東側	D[illegible] S[illegible] R[illegible] (E[illegible]), G[illegible] R[illegible] (S[illegible]), L[illegible], [illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖北省武漢市漢陽區四新北路以南，連通港以西	L[illegible], H[illegible], S[illegible] S[illegible] N[illegible] R[illegible], H[illegible], D[illegible], H[illegible] P[illegible], PRC
中國湖北省武漢市漢陽區四新北路以南，連通港以西	L[illegible], H[illegible], S[illegible] S[illegible] N[illegible] R[illegible], H[illegible], D[illegible], H[illegible] P[illegible], PRC
中國湖北省武漢市盤龍城經濟開發區盤龍大道以東、後湖大道以南	S[illegible] H[illegible] A[illegible] E[illegible] P[illegible], A[illegible] P[illegible], E[illegible] D[illegible], D[illegible], H[illegible] P[illegible], PRC
中國湖北省襄陽市高新區檯子灣路	[illegible] R[illegible], G[illegible] D[illegible], [illegible], H[illegible] P[illegible], PRC
中國湖北省襄陽市樊城區旭東路以東、紅光路以北	N[illegible] H[illegible], R[illegible], E[illegible], R[illegible], F[illegible] D[illegible], [illegible], H[illegible] P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市望城區高塘嶺街道家園北路與唯羅克路交叉西南角	S[illegible] C[illegible] G[illegible], [illegible], N[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市望城區高塘嶺街道家園北路與唯羅克路交叉西南角	S[illegible] C[illegible] G[illegible], [illegible], N[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市望城區高塘嶺街道家園北路與唯羅克路交叉西南角	S[illegible] C[illegible] G[illegible], [illegible], N[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市望城區高塘嶺街道家園北路與唯羅克路交叉西南角	S[illegible] C[illegible] G[illegible], [illegible], N[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市嶽麓區銀杉路與毅山路交匯處東南	S[illegible] C[illegible] [illegible], R[illegible], G[illegible] R[illegible], [illegible] D[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市嶽麓區梅溪湖片區F-19地塊	P[illegible] F-19, M[illegible] L[illegible] A[illegible], [illegible] D[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市梅溪湖梅浦聯絡線以東、秀峰路南延線以南	S[illegible] R[illegible] S[illegible] E[illegible], L[illegible] E[illegible] M[illegible] L[illegible] L[illegible], R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國湖南省長沙市梅溪湖梅浦聯絡線以東、秀峰路南延線以南	S[illegible] R[illegible] S[illegible] E[illegible], L[illegible] E[illegible] M[illegible] L[illegible] L[illegible], R[illegible], C[illegible], H[illegible], P[illegible], PRC
中國陝西省西安市曲江新區臨水路268號	N. 268 L[illegible] R[illegible], Q[illegible] N[illegible] D[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國陝西省西安市二環北路東段與永慶路交叉口東北角	N[illegible] C[illegible] E[illegible], N[illegible] R[illegible] (E[illegible]), [illegible], R[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國陝西省西安市二環北路東段與永慶路交叉口東北角	N[illegible] C[illegible] E[illegible], N[illegible] R[illegible] (E[illegible]), [illegible], R[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國陝西省西安市永興路與永禎路交叉口西北角	N[illegible] C[illegible] [illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國陝西省西安市御井路與永城路交叉口西南角及東南角	S[illegible], S[illegible] C[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國陝西省西安市御井路與永城路交叉口西南角及東南角	S[illegible], S[illegible] C[illegible] R[illegible], [illegible] R[illegible], [illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國成都市郫都區團結鎮寶華村第五農業合作社	5 A[illegible], B[illegible], P[illegible], D[illegible], C[illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國成都市新都區新都街道桂湖西路社區	G[illegible] R[illegible] C[illegible], [illegible] S[illegible], [illegible] D[illegible], C[illegible], S[illegible] P[illegible], PRC
中國重慶市兩江新區水土園區豐和路以北和源路以東	E[illegible] H[illegible], R[illegible], N[illegible] H[illegible] R[illegible], S[illegible] P[illegible] A[illegible], L[illegible], N[illegible] D[illegible], C[illegible], PRC

土地儲備表
Land Bank Table

項目地址	Add.e.
中國天津市西青區中北鎮阜錦道	F.., R.., ..., ..., ..., D..., ..., PRC
中國天津市西青區中北鎮阜錦道	F.., R.., ..., ..., ..., D..., ..., PRC
中國天津市北辰區沁河中道與規劃潞江東路交口	C..., Q..., M..., R..., G..., E..., B... D..., ..., PRC
中國天津市北辰區沁河中道與規劃潞江東路交口	C..., Q..., M..., R..., G..., E..., B... D..., ..., PRC
中國天津市南開區黃河道南側	S... H..., R..., N..., D..., ..., PRC
中國天津市薊州區湖東大道東側、無終園大街南側	..., A...(S...), H..., A...(E...), J... D..., ..., PRC
中國天津市薊州區湖東大道東側、無終園大街南側	..., A...(S...), H..., A...(E...), J... D..., ..., PRC
中國天津市西青區張家窩鎮瑞雪路以西、嘉泰道以南	S... J... A... R... R..., ..., ..., D..., ..., PRC
中國天津市北辰區淮東路與沁河中道交口東南側	S... C... H..., R..., Q..., M..., R..., B... D..., ..., PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、幸福柳路以東	E..., ..., R..., N... K..., M..., R..., L... D..., J..., S..., P..., PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、幸福柳路以東	E..., ..., R..., N... K..., M..., R..., L... D..., J..., S..., P..., PRC
中國福建省福州市閩侯縣上街鎮新保路18號	N. 18, ..., R..., M..., ..., S..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市閩侯縣上街鎮新保路18號	N. 18, ..., R..., M..., ..., S..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市馬尾區君竹路以東、上歧路以北	N... S..., R..., E... J..., R..., M... D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市馬尾區君竹路以東、上歧路以北	N... S..., R..., E... J..., R..., M... D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市閩侯縣甘蔗街道濱江西大道77號正榮潤園	... R..., G..., N. 77 J..., A...(E...), G..., S..., M..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市福州市晉安區桂山路西側，站東路以東	E... ..., R..., G..., R..., J..., D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市福州市晉安區桂山路西側，站東路以東	E... ..., R..., G..., R..., J..., D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市福州市晉安區桂山路西側，站東路以東	E... ..., R..., G..., R..., J..., D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市馬尾沿山西路東側，羅星小學周邊	N... L... P... S..., E... M..., R..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市閩侯縣甘蔗街道長江村	C..., ..., ... G..., S..., M..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市羅源縣鳳山鎮岐陽片區	Q..., A..., ..., ..., L..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市馬尾區沿山西路北側	..., ..., R... (N...), M..., D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福清市龍山街道玉峰村、東劉村	... ..., D..., ..., ..., L..., S..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福清市龍山街道玉峰村、玉塘村	... ..., ..., ..., L..., S..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省長樂市江田鎮人民廣場南側、福北路東側	F... R... (E...), R... S...(S...), C..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市晉安區六一路以東洋下危房地塊水頭舊屋改造地塊一	P... 1, R... ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., E... L... R..., J..., D..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省馬尾市東南至羅星西路，東北至中佳藍灣，南西至上岐路	S... S..., R..., N... ..., B..., S... L... R..., M..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣如意路北側，天大山東路東側	..., ..., E... R... (E...), R... R... (N...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣如意路北側，天大山東路東側	..., ..., E... R... (E...), R... R... (N...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣萬北路與平嵐二路交叉口東北側	N... C..., ..., R..., P..., R..., P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣瑤竹南路(原平嵐二路)與嵐城七路交叉口東北側	N... C..., ..., S... R... (F...: P..., S..., R...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣瑤竹南路(原平嵐二路)與嵐城七路交叉口東北側	N... C..., ..., S... R... (F...: P..., S..., R...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣興港中路(原金井二路)西側，誠意路(原天大山北路)南側	S... C... R... (F...: ..., ..., N... R...), ..., M..., R... (F...: J..., S..., R...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣順意路(原北湖路)與興港中路(原金井二路)交叉口西南側	S... C... S... R... (F...: B... R...), ..., M..., R... (F...: J..., S..., R...), P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省福州市平潭縣竹嶼湖東路(原萬北路)與金峰路交叉口西側	... C... ... L... E... R... (F...: ..., R...), ..., J... R..., P..., C..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省南平市延平區大家廠	D..., F..., ..., ..., D..., N..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省南平市延平區大家廠	D..., F..., ..., ..., D..., N..., F..., F..., P..., PRC
中國福建省南平市延平區大家廠	D..., F..., ..., ..., D..., N..., F..., F..., P..., PRC

土地儲備表
Land Bank Table

序號 #		項目名稱 Project Name	城市 City	本集團應佔權益 Interest Attributable to the Group	主要規劃用途[1] Principal Intended Use[1]	地盤面積(平方米) Site Area (sq.m.)	實際／預計竣工日期 Actual/Estimated Completion Date	土地儲備[2](平方米) Land Bank[2] (sq.m.)
81	南昌正榮 學府壹號	N[illegible] E M[illegible]	南昌N[illegible]	100.0%	R/RE	59,558	2017/08	1,842
82	南昌正榮 御峯	N[illegible] R[illegible] S[illegible]	南昌N[illegible]	100.0%	R/RE	44,387	2016/06	277
83	南昌正榮 大湖之都	N[illegible] C[illegible] G[illegible] L	南昌N[illegible]	100.0%	R/RE	872,794	2017/06	15,083
84	南昌正榮 悅瀾灣一期	N[illegible] L[illegible] B[illegible] P[illegible]1	南昌N[illegible]	100.0%	R/RE	55,635	2020/04	162,358
85	南昌經開 正榮府	N[illegible] J[illegible] M[illegible]	南昌N[illegible]	100.0%	R/RE	103,413	2020/11	113,117
86	南昌西湖紫闕台	N[illegible] L[illegible] M[illegible]	南昌N[illegible]	100.0%	R	7,049	2019/11	17,500
87	南昌悅瓏府	N[illegible] M[illegible]	南昌N[illegible]	25.1%	R/RE	36,587	2020/01	103,702
88	南昌灣里34地塊	N[illegible] P[illegible]34	南昌N[illegible]	50.0%	R/RE	22,841	2022/12	45,682
89	贛州正榮 悅璽	G[illegible] C[illegible] G[illegible] J[illegible]	贛州G[illegible]	100.0%	R/RE	60,732	2020/02	162,760
90	吉安碧桂園正榮 廬陵府一期	J[illegible] C[illegible] G[illegible] L[illegible] M[illegible] P[illegible]1	吉安J[illegible]	50.0%	R/RE	74,388	2020/11	193,055
91	吉安碧桂園正榮 廬陵府二期	J[illegible] C[illegible] G[illegible] L[illegible] M[illegible] P[illegible]2	吉安J[illegible]	50.0%	R/RE	78,938	2020/12	199,148
92	莆田正榮 潤璟	P[illegible] S J[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	70,655	2018/08	233,135
93	莆田正榮財富中心A1地塊	P[illegible] F[illegible] P[illegible] A1	莆田P[illegible]	100.0%	RE/S&O	199,941	2017/01	176,552
	莆田正榮財富中心A2地塊	P[illegible] F[illegible] P[illegible] A2	莆田P[illegible]	100.0%	S&O	／	2020/12	124,932
	莆田正榮財富中心B1地塊	P[illegible] F[illegible] P[illegible] B1	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	／	2016/01	16,992
	莆田正榮財富中心B2地塊	P[illegible] F[illegible] P[illegible] B2	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	／	2016/11	20,718
94	莆田正榮 荔園華府	P[illegible] L G[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	35,268	2010/06	819
95	莆田正榮 時代廣場	P[illegible] P[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	118,943	2014/03	43,790
96	莆田正榮 御品世家	P[illegible] R[illegible] F[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	42,431	2016/10	5,351
97	莆田正榮府	P[illegible] M[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	94,108	2019/12	152,617
98	莆田正榮木蘭紫闕	P[illegible] M[illegible] R[illegible] S[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	33,283	2019/11	110,416
99	莆田正榮 白棠雲麓一期	P[illegible] C[illegible] P[illegible] G[illegible] P[illegible]1	莆田P[illegible]	100.0%	R	79,698	2020/10	188,881
100	莆田濱溪 正榮府	P[illegible] R[illegible] M[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	23,926	2020/04	63,571
101	莆田正榮 白棠雲麓二期	P[illegible] C[illegible] P[illegible] G[illegible] P[illegible]2	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE/S&O	39,848	2020/04	103,603
102	莆田棠霞路	P[illegible] R[illegible]	莆田P[illegible]	100.0%	R/RE	29,559	2021/11	80,819
103	泉州石獅 正榮府	Q[illegible] S[illegible] M[illegible]	泉州Q[illegible]	100.0%	R	33,942	2020/03	115,597
104	泉州正榮 寶嘉 江濱府	Q[illegible] B[illegible] R[illegible] M[illegible]	泉州Q[illegible]	46.5%	R/RE	59,486	2021/09	183,638
105	漳州西湖 正榮府	Z[illegible] M[illegible]	漳州Z[illegible]	51.0%	R/RE/S&O	59,573	2021/01	197,840
106	正榮 麗景濱江	[illegible] L[illegible] R[illegible]	宜春[illegible]	100.0%	R/RE	138,667	2013/09	26
107	宜春正榮 御品濱江南二批	[illegible] R[illegible] R[illegible] S[illegible] 2	宜春[illegible]	100.0%	R/RE	171,791	2013/12	925
	宜春正榮 御品濱江北一批	[illegible] R[illegible] R[illegible] N[illegible] 1	宜春[illegible]	100.0%	R/RE	／	2015/08	3,835
108	宜春正榮金投袁州府	[illegible] J[illegible] M[illegible]	宜春[illegible]	35.0%	R/RE	55,227	2020/11	129,044
	海峽西岸小計 [illegible]					3,949,038		5,672,522
	海峽西岸權益小計 [illegible]					3,535,433		4,436,226
109	佛山金茂碧桂園正榮府	F[illegible] J[illegible] C[illegible] G[illegible] M[illegible]	佛山F[illegible]	32.8%	R/RE	109,246	2020/10	390,376
	珠三角小計 R[illegible]					109,246		390,376
	珠三角權益小計 R[illegible]					35,844		128,082
	本集團及其附屬公司開發的項目小計					8,152,988		15,135,982
	S[illegible] P[illegible] D[illegible] G[illegible]							
	本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					6,920,915		11,807,930
	S[illegible] P[illegible] D[illegible] G[illegible]							

土地儲備表
Land Bank Table

項目地址	Add.e.
中國江西省南昌市九龍湖西站大街與學府南大道交匯處向西30米	30 [illegible] C[illegible] J[illegible] L[illegible] S[illegible] S[illegible] S[illegible] A[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市南昌市西湖區蘭宮路269號	N. 269, L[illegible] R[illegible] D[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市南昌縣振興大道333號	N. 333, [illegible] A[illegible] N[illegible] C[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌縣蓮西路以東，振興大道以北，李埠南路以南	S[illegible] L[illegible] S[illegible] R[illegible] N[illegible] A[illegible] E[illegible] L[illegible] R[illegible] N[illegible] C[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市經濟技術開發區紫荊路808號	N. 808, [illegible] R[illegible] E[illegible] D[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市西湖區團結路以南、西河灘路以東	E[illegible] R[illegible] S[illegible] R[illegible] D[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市南昌縣範圍內東祥路(撫生路)以東、銀城路以北地塊	P[illegible] N[illegible] R[illegible] E[illegible] D[illegible] R[illegible] (E[illegible] R[illegible]), N[illegible] C[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省南昌市灣里區陳家路以東、雙馬石路以南、教導大隊以西、第三輪安置房以北	N[illegible] 3, [illegible] S[illegible] S[illegible] R[illegible] E[illegible] C[illegible] R[illegible] D[illegible] N[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省贛州市蓉江一路東側，武陵大道北側	N[illegible] A[illegible] E[illegible] R[illegible] E[illegible] R[illegible] G[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省吉安市城南新區井岡山大道以東、鳳凰洲路以南、白水仙路以西、復興路以北	N[illegible] R[illegible] B[illegible] R[illegible] S[illegible] R[illegible] E[illegible] J[illegible] A[illegible] C[illegible] N[illegible] D[illegible] J'[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省吉安市城南新區白水仙路以東、復興路以南、古南大道以西、崇文路以北	N[illegible] C[illegible] R[illegible] G[illegible] A[illegible] S[illegible] F[illegible] R[illegible] E[illegible] B[illegible] R[illegible] C[illegible] N[illegible] D[illegible] J'[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區東圳路與勝利北路交叉口北側	N[illegible] C[illegible] D[illegible] R[illegible] S[illegible] N[illegible] R[illegible] L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔園路與天妃路交叉口，毗鄰木蘭溪	A[illegible] M[illegible] C[illegible] L[illegible] R[illegible] [illegible] R[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔園路與天妃路交叉口，毗鄰木蘭溪	A[illegible] M[illegible] C[illegible] L[illegible] R[illegible] [illegible] R[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔園路與天妃路交叉口，毗鄰木蘭溪	A[illegible] M[illegible] C[illegible] L[illegible] R[illegible] [illegible] R[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔園路與天妃路交叉口，毗鄰木蘭溪	A[illegible] M[illegible] C[illegible] L[illegible] R[illegible] [illegible] R[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區北大路南側	S[illegible] N[illegible] A[illegible] L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市東園路和北大路交匯處	C[illegible] D[illegible] R[illegible] N[illegible] A[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區，毗鄰東園路(後塘片區I區)	A[illegible] D[illegible] R[illegible] (I H[illegible] A[illegible]), L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區江濱北路1號	N. 1 J[illegible] N[illegible] R[illegible] L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市城廂區城港大道與團結路交叉口	C[illegible] C[illegible] A[illegible] R[illegible] C[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市涵江區白塘鎮西湖，南環路附近	N[illegible] S[illegible] R[illegible] L[illegible] B[illegible] C[illegible] H[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區江濱北路1號	N. 1 J[illegible] N[illegible] R[illegible] L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市荔城區江濱北路1號	N. 1 J[illegible] N[illegible] R[illegible] L[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省莆田市城廂區棠霞路北側，城廂區政府西側	[illegible] C[illegible] D[illegible] G[illegible] N[illegible] R[illegible] C[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省泉州市石獅市靈秀鎮鈔坑中國石獅服裝城東部	E[illegible] S[illegible] C[illegible] S[illegible] G[illegible] M[illegible] L[illegible] S[illegible] Q[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省泉州市洛江區位於沈海高速公路橋與濱江路交叉口南側，東臨濱江路，西臨沈海高速公路，南臨後埭安置社區	S[illegible] H[illegible] C[illegible] S[illegible] E[illegible] B[illegible] R[illegible] C[illegible] S[illegible] E[illegible] B[illegible] R[illegible] (S[illegible] S[illegible]), L[illegible] D[illegible] Q[illegible] P[illegible] PRC
中國福建省漳州市薌城區廠西二路	C[illegible] 2, R[illegible] D[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省宜春市盧洲北路399號	N. 399, L[illegible] N[illegible] R[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省宜春市盧洲北路399號	N. 399, L[illegible] N[illegible] R[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省宜春市盧洲北路399號	N. 399, L[illegible] N[illegible] R[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國江西省宜春市袁州區宜陽大道宜春正榮金投袁州府	[illegible] J[illegible] M[illegible] A[illegible] D[illegible] J[illegible] P[illegible] PRC
中國廣東省佛山市順德區樂從鎮樂中路以南、縱三路以西	[illegible] S[illegible] M[illegible] R[illegible] L[illegible] C[illegible] S[illegible] D[illegible] F[illegible] G[illegible] P[illegible] PRC

土地儲備表
Land Bank Table

序號 #	項目名稱 Project Name	城市 City	本集團應佔權益 Interest Attributable to the Group	主要規劃用途[1] Principal Intended Use[1]	地盤面積(平方米) Site Area (sq.m.)	實際／預計竣工日期 Actual/Estimated Completion Date	土地儲備[2](平方米) Land Bank[2] (sq.m.)
	本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
	Properties Developed by the Group's Joint Ventures and Associates						
110	上海B 中心	上海	20.0%	RE/S&O	70,857	2020/11	348,062
111	嘉興中南正榮 海上明悅	嘉興	50.0%	R/RE	33,424	2019/12	84,746
112	嘉興旭輝 光耀城	嘉興	25.0%	R	58,321	2019/11	148,409
113	嘉興世茂 璀璨時代	嘉興	30.0%	R	67,291	2020/04	202,686
114	嘉興正榮金茂 秀湖金茂府	嘉興	17.0%	R	72,100	2020/08	189,853
115	南京時代天樾	南京	20.0%	R/RE/S&O	54,311	2020/11	255,800
116	南京瓏悅	南京	33.0%	R	35,051	2020/11	113,680
117	南京招商正榮東望府	南京	49.0%	R/RE/S&O	90,981	2021/02	387,773
118	滁州弘陽 時光瀾庭	滁州	30.0%	R/RE	89,886	2020/12	197,399
119	徐州嬌山府34#地塊	徐州	33.0%	R	60,584	2020/04	101,296
	徐州嬌山府35#地塊	徐州	33.0%	R/RE	86,948	2021/04	157,191
120	徐州玖璽38#地塊	徐州	30.0%	R/RE	45,352	2021/04	122,190
121	徐州梧桐公館27#地塊	徐州	25.0%	R/RE	166,471	2022/07	290,198
122	蘇州金輝正榮 花漫四季	蘇州	49.0%	R	32,044	2019/03	82,018
123	蘇州禹洲招商 拾鯉	蘇州	20.0%	R/RE	128,313	2019/11	313,263
124	蘇州蘭溪灣御園	蘇州	36.0%	R	66,738	2019/06	122,061
125	蘇州上湖名著	蘇州	33.0%	R	46,004	2019/06	119,180
126	蘇州江城源著	蘇州	13.0%	R/RE	69,982	2019/12	122,187
127	蘇州十里錦繡	蘇州	16.4%	R/RE	98,783	2019/12	171,955
128	蘇州海上時光	蘇州	14.5%	R	69,206	2020/10	186,396
129	蘇州湖悅瀾庭	蘇州	16.3%	R	59,235	2019/12	158,869
130	蘇州香悅四季雅苑	蘇州	20.0%	R	56,479	2019/12	123,795
131	蘇州鉑翠天第	蘇州	16.7%	R	36,748	2019/12	85,647
132	蘇州格蒂名門	蘇州	33.3%	R	131,418	2020/10	240,548
133	蘇州天琴雅苑	蘇州	16.7%	R/RE	21,638	2019/11	48,926
134	蘇州雲樾蘭庭	蘇州	33.0%	R/RE	59,065	2021/01	173,310
135	蘇州依雲水岸	蘇州	13.8%	R	34,801	2020/04	93,575
136	蘇州紫譽華庭	蘇州	31.8%	R	65,378	2021/07	198,023
137	蘇州雙璟華庭	蘇州	31.8%	R	17,361	2020/09	49,402
138	合肥碧桂園正榮悅璽	合肥	49.0%	R/S&O	44,787	2020/06	14,366
139	合肥公元天下	合肥	33.0%	R/S&O/RE	130,918	2019/10	288,826
140	無錫湖悅天境	無錫	20.0%	R/RE/S&O	62,563	2020/12	206,471
141	六安碧桂園正榮鳳凰城南苑	六安	33.8%	R/RE	199,748	2020/10	457,955
	長三角小計				2,362,788		5,856,057
	長三角權益小計				661,941		1,632,300
142	鄭州旭輝正榮首府	鄭州	24.0%	R/RE	69,439	2019/11	221,894
143	許昌芙蓉閱府	許昌	33.3%	R/RE	20,994	2020/11	79,481
144	武漢正榮 紫闕台一期	武漢	50.0%	R/RE	68,285	2020/01	193,465

土地儲備表
Land Bank Table

項目地址	Add.e.
中國上海市青浦區四至範圍東至蟠秀路西至向陽河路南至盈港東路北至會鼎路	N. H., R., S. ., E. R., ., R., E. P., R., Q., D. ., S., ., PRC
中國浙江省嘉興市平湖市新倉鎮朝陽路	C., R., ., P., J., ., P., PRC
中國浙江省嘉興市嘉善縣魏塘街道外環西路	O. R., R., S., J., C., J., ., P., PRC
中國浙江省嘉興市南湖區南溪東路與亞歐路交匯處西南側	S. C. N., E. R., R., N., D. ., J., ., P., PRC
中國浙江省嘉興秀洲區東升西路與外港路交叉口	C. D., R., R., R., D. ., J., ., P., PRC
中國江蘇省南京市江甯區永勝路18號	N. 18, R., J., D. ., N., J., P., PRC
中國江蘇省南京市江甯區四望路與九鄉河東路交匯處東側瓏玥名邸	L., E. C. S., R., J., E. R., J., D. ., N., J., P., PRC
中國江蘇省南京市江甯區九鄉河東路與四望路交叉口－東望府	N., E. F., M., C. J., E. R., S., R., J., D. ., N., J., P., PRC
中國江蘇省滁州市南譙區城南政務新區南樵南路與敬梓路交匯處	C. N., S. R., J., R., S., G., A., N. D. ., N., D. ., C., J., P., PRC
中國江蘇省徐州市銅山區華山路與鳳湖路交匯處向北200米路東	E. 200 N. C. H., R., R., R., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省徐州市銅山區華山路與鳳湖路交匯處向北200米路東	E. 200 N. C. H., R., R., R., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省徐州市泉山區淮海西路北，礦山東路西	K., E. R., N. H. R., Q., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省徐州市銅山區華山路與漢江路交叉口	C. H., R., R., H., R., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市吳中區臨湖鎮銀藏路北側、方莊路東側，北東至河道、南至藏銀路	S. E. R., N. R. E. F., R., R., (N., L., D. ., S., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市相城區北橋街道鳳湖路東、大圩婁路北	N. D. R., E. R., B., S., D. ., S., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市盛澤潛龍渠公園北側	N. S. L., P., S., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市黎里鎮洋砂蕩及洋砂路以西	S. R., L., S., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市張家港金港鎮中港路西側、蟠港東路北側	N. P., E. R., R., R., J., S., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市張家港市錦豐鎮興聯路南側、濱河路西側	B. R., S., R., J., S., J., P., PRC
中國江蘇省太倉市國開區平江路東、碧雲路北	N. B., R., E. P., R., G., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省常熟市中興路西、永平路北	N. R., R., R., C., J., P., PRC
中國江蘇省常熟市古里鎮淼泉吳莊村工業園區4幢	B., 4, I., P., D. ., M., G., C., J., P., PRC
中國江蘇省昆山市開發區車站路東側、慶豐路北側	N. Q., R., E. C., R., K., D. ., K., J., P., PRC
中國江蘇省蘇州市高新區馬鞍山路北側、江浦路東側	E. J., R., N. M., R., G., D. ., S., J., P., PRC
中國江蘇省太倉市璜涇鎮園林路西、新城路南	S. R., R., R., H., J., PRC
中國江蘇省張家港市百橋路西側、泗陽路北側	N. S., R., B., R., J., PRC
中國江蘇省太倉市國開區龍江路西、浮宅路南	S. E. R., R., L., R., G., D. ., J., P., PRC
中國江蘇省常熟市香山北路88號	N. 88, N. R., C., J., P., PRC
中國江蘇省常熟市尚湖鎮永安路56號和美家園5幢119	119, B., 5, H., N. 56 R., S., C., J., P., PRC
中國安徽省合肥市烈山路與岱河路交口西南角	S. C. L., R., D. R., H., A., P., PRC
中國安徽省合肥市徽州大道與珠江路交口向西2.5公里	2.5 K. C. H., A., R., H., A., P., PRC
中國江蘇省常熟市經濟技術開發區高新技術產業園建業路2號1幢	B., 1, N. 2 J., R., G., I., P., E., D., J., C., J., P., PRC
中國安徽省六安市清溪路與星光大道交口	C. Q., R., A., L., A., P., PRC

中國河南省鄭州市二七區百榮路東、蘆莊路北	N. L., R., E. B., R., E., D. ., H., P., PRC
中國河南省許昌市建安區青梅路以西宏騰路以北	N. H., R., R., Q., R., J., D. ., H., P., PRC
中國湖北省武漢市東湖新技術開發區民族大道以東、南湖大道以南	S. N., A., E. M., A., D., N., D., H., P., PRC

土地儲備表
Land Bank Table

項目地址	Add.e
中國湖北省武漢市東湖新技術開發區民族大道以東、南湖大道以南	S N A E M A D N D PRC
中國湖北省武漢市黃陂區武湖街勝海大道以東、漢口北大道以北	N H N A E S A S H D H P PRC
中國重慶市兩江新區兩路組團C分區	S C L N D C C
中國天津市濱海新區北塘經濟區撫仙湖路以西、泰州道以北	N Q R B E R B E D B N D PRC
中國天津市河東區東興路與新闊路交口	C D R R H D PRC
中國天津市薊州區新城內依水街南側，遠和大街西側	M S S N D PRC
中國天津市紅橋區雙環路與佳寧道交口西北側	N C S R J R H D PRC
中國天津市西青區中北鎮興苑路以西，興盛道以北	N R R D PRC
中國山東省濟南市繡水大街以東，規劃唐王山路東延以北	N R E E E M S J S P PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、奧體中路東側	E A M R N K M R L D J S P PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、奧體中路以東	E A M R N K M R L D J S P PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、張馬大街以西	M S N K M R L D J S P PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、幸福柳路以東	E R N K M R L D J S P PRC
中國山東省濟南市曆城區開源中路以北、幸福柳路以東	E R N K M R L D J S P PRC
中國福建省福州市馬尾區亭江鎮閩亭	M M D E E P PRC
中國福建省福州市晉安區浰溪鎮羅漢村，桂湖社區地塊一	P 1, G C L H J'A D E E P PRC
中國福建省福州市晉安區浰溪鎮羅漢村，桂湖後壟社區地塊一	P 1, G C L H J'A D E E P PRC
中國江西省南昌市紅穀灘新區閣皂山大道777號	N. 777, G A H N D N J P PRC
中國江西省南昌市紅穀灘新區文宗街36號	N. 36, S S H N D N J P PRC
中國江西省南昌市新建區望城鎮長富大道南側、文化中心東路西側	G E R S C A D N J P PRC
中國江西省南昌市高新區航空西路以東，規劃產業用地以南，航空路以西，洪都南R區以北	N H R S H R G D N J P PRC
中國江西省贛州市南康區南水新區天馬山大道	A N N D N D G J P PRC
中國江西省贛州市蓉江新區	R N D G J P PRC
中國江西省吉安市吉州大道以東、市環保局新建業務用房以南、石陽路以西、韶山西路以北	N S R S N O B C E P B E J A J' J P PRC

企業管治及其他資料
Corporate Governance and Other Information

遵守企業管治守則

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於達致高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的管治政策及措施，並由董事會負責執行該等企業管治職責。董事會將參考上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**該守則**」)持續檢討及監督本公司的企業管治狀況，以維持本公司高水準的企業管治。就董事所知，於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司已遵守該守則。

COMPLIANCE WITH THE CORPORATE GOVERNANCE CODE

C [illegible] B [illegible] C [illegible] G [illegible] C [illegible] (Code) A [illegible] 14 L [illegible] R [illegible] C [illegible] S [illegible] D [illegible] C [illegible] 30 J [illegible] 2019.

董事進行證券交易的標準守則

於報告期內，本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

MODEL CODE FOR SECURITIES TRANSACTIONS BY DIRECTORS

D [illegible] C [illegible] M [illegible] C [illegible] A [illegible] 10 L [illegible] R [illegible] D [illegible] ' [illegible] A D [illegible] C [illegible] M [illegible] C [illegible] 30 J [illegible] 2019.

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，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」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

DIRECTORS' AND CHIEF EXECUTIVE'S INTERESTS AND SHORT POSITIONS IN SHARES, UNDERLYING SHARES AND DEBENTURES OF THE COMPANY OR ITS ASSOCIATED CORPORATIONS

A [illegible] J [illegible] 30, 2019, [illegible] D [illegible] C [illegible] S [illegible] S [illegible] C [illegible] ([illegible] P [illegible] SFO), [illegible] C [illegible] 352 [illegible] SFO [illegible] C [illegible] S [illegible] E [illegible] M [illegible] C [illegible] S [illegible] D [illegible] L [illegible] I [illegible] ([illegible] M [illegible] C [illegible]) [illegible] :

企業管治及其他資料
Corporate Governance and Other Information

董事／最高行政人員姓名 Name of Director/Chief Executive	本集團成員公司／相聯法團名稱 Name of Group member/associated corporation	身份／權益性質[1] Capacity/Nature of interest[1]	股份數目 Number of Shares	佔本公司股權概約百分比 Approximate percentage of shareholding in Company
黃仙枝先生 Mr. HUANG [illegible]	本公司 [illegible]Corp.	實益擁有人 Beneficial owner	4,569,000	0.11%
王本龍先生 Mr. WANG Ben [illegible]	本公司 [illegible]Corp.	實益擁有人 Beneficial owner	2,436,000	0.06%
歐國強先生 Mr. OU Guo [illegible]	本公司 [illegible]Corp.	受控法團權益[4] Interest of controlled corporation[4]	217,800,000[2]	5.28%
歐國偉先生 Mr. OU Guo [illegible]	本公司 [illegible]Corp.	受控法團權益[5] Interest of controlled corporation[5]	217,140,000[3]	5.27%

附註：

(1) 所列全部權益均為好倉。

(2) 該等217,800,000股股份全部由RS[illegible] L[illegible]持有。

(3) 該等217,140,000股股份全部由[illegible] S[illegible]L[illegible]持有。

(4) 歐國強先生為RS[illegible] L[illegible]的唯一合法及實益擁有人，且根據證券及期貨條例，彼被視為於RS[illegible] L[illegible]擁有權益的股份中擁有權益。

(5) 歐國偉先生為[illegible] S[illegible]L[illegible]的唯一合法及實益擁有人，且根據證券及期貨條例，彼被視為於[illegible] S[illegible]L[illegible]擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第[illegible]部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

N[illegible]:

(1) A[illegible]

(2) [illegible]217,800,000 S[illegible] RS[illegible] L[illegible].

(3) [illegible]217,140,000 S[illegible] [illegible] S[illegible]L[illegible].

(4) M. OU G[illegible] [illegible] RS[illegible] L[illegible] SFO.

(5) M. OU G[illegible] [illegible] S[illegible]L[illegible] SFO.

S[illegible] J[illegible]30, 2019, [illegible] D[illegible] [illegible] C[illegible] [illegible] SFO) [illegible] 352 [illegible]SFO [illegible] C[illegible] S E[illegible] M[illegible] C[illegible]

企業管治及其他資料
Corporate Governance and Other Information

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' AND OTHER PERSONS' INTERESTS AND SHORT POSITIONS IN SHARES AND UNDERLYING SHARES

As at June 30, 2019, the following persons (other than directors or chief executive of the Company) had interests or short positions in the shares or underlying shares of the Company which were recorded in the register required to be kept by the Company pursuant to section 336 of the SFO:

股東姓名／名稱 Name of shareholder	權益性質 Nature of interest	所持有股份或證券數目(1) Number of Shares or securities held(1)	權益概約百分比 Approximate percentage of interest
歐宗榮先生(2) Mr. OU Zongrong(2)	受控法團權益 Interest of controlled corporation	2,384,957,000 (L)	57.85%
林淑英女士(3) Ms. LIN Shuying(3)	配偶權益 Interest of spouse	2,384,957,000 (L)	57.85%
Rise Link Limited	實益擁有人 Beneficial owner	2,278,525,000 (L)	55.26%
Rise Star Limited	實益擁有人 Beneficial owner	217,800,000 (L)	5.28%
Joy Star Limited	實益擁有人 Beneficial owner	217,140,000 (L)	5.27%
中國東方資產管理股份有限公司 China Orient Asset Management Co., Ltd.	於股份中擁有抵押權益的人士 Person having a security interest in shares	575,000,000 (L)	13.95%
	受控法團權益(4) Interest of controlled corporation(4)	171,600,000(L)	4.16%
中國信達資產管理股份有限公司 China Cinda Asset Management Co., Ltd.	於股份中擁有抵押權益的人士 Person having a security interest in shares	440,000,000 (L)	10.67%

企業管治及其他資料
Corporate Governance and Other Information

附註：

(1) 字母「L」指有關人士於該等股份的好倉。

(2) 於該等2,384,957,000股股份中，2,278,525,000股股份由R [illegible] L [illegible] 持有，106,404,657股股份由R J, L [illegible] 持有，及27,343股股份由R J, [illegible] R (P C) L [illegible] 持有。歐宗榮先生為R [illegible] L [illegible]、R J, L [illegible] 及R J, [illegible] R (P C) L [illegible] 的唯一合法及實益擁有人，因此，歐宗榮先生被視為於R [illegible] L [illegible] 持有的2,278,525,000股股份、R J, L [illegible] 持有的106,404,657股股份及R J, [illegible] R (P C) L [illegible] 持有的27,343股股份中擁有權益。

(3) 林淑英為歐宗榮先生的配偶。根據證券及期貨條例第 [illegible] 部，林淑英被視為於歐宗榮先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(4) C [illegible] L [illegible] 由R [illegible] S [illegible] L [illegible] 全資擁有，而R [illegible] S [illegible] L [illegible] 由東興證券(香港)金融控股有限公司全資擁有，東興證券(香港)金融控股有限公司由東興證券股份有限公司全資擁有，而東興證券股份有限公司由中國東方資產管理股份有限公司擁有52.74%權益。根據證券及期貨條例，中國東方資產管理股份有限公司被視為於C [illegible] L [illegible] 及東興證券(香港)金融控股有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一七年十二月十五日，本公司當時的股東有條件批准並採納本公司購股權計劃(「**購股權計劃**」)，該購股權計劃須待上市後方告落實。購股權計劃旨在為本公司提供途徑激勵參與者(定義見下文)及挽留本集團僱員，並鼓勵僱員致力工作提升本公司的價值及推動本公司的長期增長。

N [illegible]:

(1) [illegible] L [illegible] [illegible] [illegible] S [illegible].

(2) [illegible] 2,384,957,000 S [illegible] [illegible] 2,278,525,000 S [illegible] [illegible] R [illegible] L [illegible], 106,404,657 S [illegible] [illegible] R J, L [illegible] 27,343 [illegible] [illegible] R [illegible] [illegible] R (P C) L [illegible] M. O [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] R [illegible] L [illegible], R J, L [illegible] R [illegible] [illegible] R (P C) L [illegible], [illegible] M. O [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 2,278,525,000 S [illegible], 106,404,657 [illegible] 27,343 S [illegible] [illegible] R [illegible] L [illegible], R J, L [illegible] R [illegible] [illegible] R (P C) L [illegible], [illegible] [illegible].

(3) L, S [illegible] [illegible] M. O [illegible] [illegible] P, [illegible] SFO, L, S [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] S [illegible] [illegible] M. O [illegible] [illegible] [illegible].

(4) C [illegible] L [illegible] [illegible] R [illegible] S [illegible] L [illegible] [illegible] [illegible] D [illegible] S [illegible] (H [illegible] K) E [illegible] H [illegible] L [illegible], [illegible] [illegible] D [illegible] S [illegible] C., L., [illegible] [illegible] 52.74% [illegible] C [illegible] O [illegible] A M [illegible] C., L. B [illegible] SFO, C [illegible] O [illegible] A M [illegible] C., L. [illegible] [illegible] [illegible] S [illegible] C [illegible] L [illegible] D [illegible] S [illegible] (H [illegible] K) E [illegible] H [illegible] L [illegible].

S [illegible] [illegible] J [illegible] 30, 2019, D [illegible] [illegible] [illegible] C [illegible], [illegible] [illegible] S [illegible] [illegible] C [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 336 SFO.

SHARE OPTION SCHEME

O D [illegible] 15, 2017, [illegible] C [illegible] (Share O ion Scheme) [illegible] C [illegible] [illegible] S [illegible] O [illegible] S [illegible] [illegible] C [illegible] P [illegible] ([illegible]) [illegible] G [illegible] [illegible] C [illegible] [illegible] C [illegible].

根據購股權計劃的條款，董事會有權於採納日期起計10年期間(自二零一七年十二月十五日起至二零二七年十二月十四日止)內隨時向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的任何董事或本集團僱員(「**參與者**」)授出購股權。截至二零一九年六月三十日，購股權計劃之餘下有效期約為八年五個月。

在上市規則禁止的情況下，當參與者將會或可能會被上市規則或任何適用規則、規例或法律禁止買賣股份時，不得作出要約，且不得向任何參與者授出購股權。特別是，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月起計至實際刊發業績公告日期止期間內，將不會授出購股權：(i)就批准本公司任何年度、半年、季度或其他中期期間業績而召開的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的有關日期)；及(ii)本公司根據上市規則刊發其中期或年度業績公告的期限。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份數目，合共不得超過於上市日期已發行股份的10%(即1,500,000,000股股份)(「**計劃授權限額**」)。在上市每約年當參與此等遛陞友

於授出任何購股權條款的規限下，購股權可由承授人於購股權時期內任何時間根據要約指定的歸屬時間及其他條款行使。授出日期起計10年後，不得再歸屬任何購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起計10年期間內有效。

購股權獲行使前並無最短持有期限的限制，而承授人於購股權可獲行使前毋須達成任何表現目標，惟須受董事會可能釐定的條款及條件所限。

行使價應由董事會釐定且應知會一名參與者，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：

- 股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及
- 於授出日期的股份面值，

參與者須支付1.00港元作為接納彼等所獲授購股權的代價。

購股權計劃主要條款的進一步詳情載於招股章程。

自上市日期起及直至本中報日期止期間，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

PURCHASE, SALE OR REDEMPTION OF THE COMPANY'S LISTED SECURITIES

根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事會成員及最高行政人員履歷變動

二零一九年六月六日，(i)林華先生已獲委任為獨立非執行董事以及本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)成員；及(ii)沈國權先生已辭任獨立非執行董事以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一九年六月六日起生效。

除上文所披露者外，自二零一八年年報日期起並無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事履歷變動。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，即我們的獨立非執行董事陸海林博士及王傳序先生以及非執行董事歐國偉先生。陸海林博士獲委任為審核委員會主席，是我們具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括：(i)就委任及罷免本公司外部核數師提出推薦建議；(ii)審閱本公司[illegible]

獨立核數師報告
Independent Auditor's Report

中期簡明綜合損益表

Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss

截至二零一九年六月三十日止六個月

F [illegible] 30 J[illegible] 2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
收益	RE EN E	5	13,648,419	12,314,646
銷售成本	C [illegible]		(10,874,726)	(9,600,262)
毛利	G [illegible]		2,773,693	2,714,384
其他收入及收益	O [illegible]	5	156,718	179,433
銷售及分銷開支	S [illegible]		(354,815)	(321,978)
行政開支	A [illegible]		(523,641)	(509,733)
金融資產減值虧損淨額	I [illegible]		(158)	(1,376)
其他開支	O [illegible]		(74,175)	(14,514)
投資物業的公平值收益	F [illegible]		123,248	98,047
融資成本	E [illegible]	6	(207,650)	(191,453)
應佔以下單位溢利及虧損：	S [illegible] :			
合營企業	J [illegible]		135,451	(27,291)
聯營公司	A [illegible]		(64,130)	(56,876)
除稅前溢利	PROFIT BEFORE TAX	7	1,964,541	1,868,643
所得稅開支	I [illegible]	8	(785,307)	(911,465)
期內溢利	PROFIT FOR THE PERIOD		1,179,234	957,178
以下人士應佔：	A [illegible] :			
母公司擁有人	O [illegible]		933,434	840,364
非控股權益	N [illegible]		245,800	116,814
			1,179,234	957,178
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO ORDINARY EQUITY HOLDERS OF THE PARENT			
基本及攤薄	B [illegible]			
－期內溢利	F [illegible]	10	人民幣0.23元 RMB0.23	人民幣0.21元 RMB0.21

中期簡明綜合全面收益表

Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income

截至二零一九年六月三十日止六個月

F [illegible] 30 J[illegible]2019

		二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
期內溢利	PROFIT FOR THE PERIOD	1,179,234	957,178
可於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：	O [illegible] :		
外幣報表	E [illegible]		
折算差異	[illegible]	30,303	(78,448)
可於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	N [illegible]	30,303	(78,448)
期內之其他全面收益，扣除稅項	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD, NET OF TAX	30,303	(78,448)
期內之全面收益總額	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	1,209,537	878,730
以下人士應佔：	A [illegible] :		
母公司擁有人	O [illegible]	963,737	761,916
非控股權益	N [illegible]	245,800	116,814
		1,209,537	878,730

中期簡明綜合財務狀況表

Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position

二零一九年六月三十日

30 J [illegible] 2019

		附註	二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
非流動資產	NON-CURRENT ASSETS			
物業、廠房及設備	P [illegible]	11	598,187	876,882
投資物業	I [illegible]	12	8,722,800	8,461,900
其他使用權資產	O [illegible]	13	369,082	
預付土地租賃款項	P [illegible]	13	213,674	213,674
其他無形資產	O [illegible]		7,535	9,940
投資於合營企業	I [illegible]		2,014,336	1,931,702
投資於聯營公司	I [illegible]		2,854,124	1,796,827
遞延稅項資產	D[illegible]		1,831,280	1,463,999
非流動資產總值	[illegible]		16,611,018	14,754,924
流動資產	CURRENT ASSETS			
按公平值計入損益的金融資產	E [illegible]		1,127,280	862,161
開發中物業	P [illegible]		69,522,780	63,588,003
持作出售的完工物業	C [illegible]		8,794,614	11,433,470
貿易應收款項	[illegible]	14	70,628	34,151
應收關聯公司款項	D [illegible]	27	4,141,521	7,686,366
預付土地租賃款項	P [illegible]	13	3,801,205	754,184
預付款項、其他應收款項及其他資產	P [illegible]		19,856,076	12,755,716
可收回稅項	[illegible]		1,211,041	1,160,983
受限制現金	R [illegible]	15	4,574,941	4,866,036
已抵押存款	P [illegible]	15	489,646	963,560
現金及現金等價物	C [illegible]	15	25,072,296	22,538,953
流動資產總值	[illegible]		138,662,028	126,643,583

中期簡明綜合財務狀況表
Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position

二零一九年六月三十日
30 J ,2019

		附註	二零一九年六月三十日 30 J ne 2019	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018
		N	*人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)*	*人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)*
流動負債	CURRENT LIABILITIES			
貿易應付款項及應付票據	, ,	16	9,563,832	8,212,543
其他應付款項及應計費用	O ,	17	7,185,215	5,449,969
合約負債	C ,		46,282,211	47,149,486
應付關聯公司款項	D , ,	27	4,152,106	3,332,983
計息銀行貸款及其他借款	I , ,	18	19,668,207	21,629,210
優先票據	S ,	19	4,078,591	1,094,198
公司債券	C , ,	20	1,155,858	1,115,788
應付稅項	,		2,332,384	2,297,672
流動負債總額	,		94,418,404	90,281,849
流動資產淨值	NET CURRENT ASSETS		44,243,624	36,361,734
總資產減流動負債	TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES		60,854,642	51,116,658

中期簡明綜合財務狀況表
Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position

二零一九年六月三十日
30 J [illegible] 2019

		附註	二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
非流動負債	NON-CURRENT LIABILITIES			
計息銀行貸款及其他借款	I[illegible]	18	16,907,014	16,541,379
其他應付款項及應計費用	O[illegible]	17	3,390,421	3,285,661
優先票據	S[illegible]	19	8,276,289	4,076,627
公司債券	C[illegible]	20	2,443,128	2,034,399
遞延稅項負債	D[illegible]		782,473	699,591
非流動負債總額	[illegible]		31,799,325	26,637,657
淨資產	N[illegible]		29,055,317	24,479,001
權益	EQUITY			
母公司擁有人應佔權益	E[illegible]			
股本	S[illegible]	21	265	265
儲備	R[illegible]		13,941,863	13,528,703
			13,942,128	13,528,968
永續資本證券	P[illegible]	22	4,486,893	3,008,224
非控股權益	N[illegible]		10,626,296	7,941,809
權益總額	[illegible]		29,055,317	24,479,001

中期簡明綜合權益變動表

Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity

截至二零一九年六月三十日止六個月

F [illegible] 30 J[illegible]2019

		母公司擁有人應佔 A [illegible]								非控股權益 Non-con [illegible]			
		股本 Sha[illegible] ca i al 人民幣千元 RMB'000	股份溢價 Sha[illegible] [illegible]emi m 人民幣千元 RMB'000	合併儲備 Me[illegible] [illegible]e[illegible] 人民幣千元 RMB'000	資本儲備 Ca i al [illegible]e[illegible] 人民幣千元 RMB'000	法定盈餘儲備 Sa [illegible] [illegible]e[illegible] 人民幣千元 RMB'000	匯兌波動儲備 E change [illegible]e[illegible] 人民幣千元 RMB'000	保留溢利 Re ained [illegible]ofi 人民幣千元 RMB'000	總計 To al 人民幣千元 RMB'000	永續資本證券 Pe[illegible]e al [illegible]ec [illegible]ie 人民幣千元 RMB'000	其他 O he[illegible] 人民幣千元 RMB'000	總計 To al 人民幣千元 RMB'000	權益總額 To al e [illegible] 人民幣千元 RMB'000
於二零一八年十二月	A [illegible] 31 D[illegible]												
三十一日(經審核)	2018 ([illegible])	265	3,588,067	4,527,360	444,783	561,266	(66,015)	4,473,242	13,528,968	3,008,224	7,941,809	10,950,033	24,479,001
期內溢利	P [illegible]	–	–	–	–	–	–	933,434	933,434	115,562	130,238	245,800	1,179,234
期內其他	O [illegible]												
全面收益：	[illegible]:												
換算海外業務	E [illegible]												
產生的	[illegible]												
匯兌差額	[illegible]	–	–	–	–	–	30,303	–	30,303	–	–	–	30,303
期內全面	[illegible]												
收益總額	[illegible]	–	–	–	–	–	30,303	933,434	963,737	115,562	130,238	245,800	1,209,537
附屬公司	C[illegible]												
非控股	[illegible]												
股東出資	[illegible]	–	–	–	(22,915)	–	–	–	(22,915)	–	2,484,224	2,484,224	2,461,309
收購附屬公司	A[illegible]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	70,025	70,025	70,025
股息及分派	D[illegible]	–	–	–	–	–	–	(527,662)	(527,662)	–	–	–	(527,662)
發行永續資本證券	I[illegible]												
	[illegible]	–	–	–	–	–	–	–	–	1,363,107	–	1,363,107	1,363,107
於二零一九年六月三十日	A [illegible] 30 J[illegible]2019												
（未經審核）	([illegible])	265	3,588,067	4,527,360	421,868	561,266	(35,712)	4,879,014	13,942,128	4,486,893	10,626,296	15,113,189	29,055,317

中期簡明綜合權益變動表

Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity

截至二零一九年六月三十日止六個月

F [illegible] , [illegible] 30 J , 2019

		母公司擁有人應佔 A [illegible]								非控股權益 N [illegible]			
		股本 S [illegible]	股份溢價 S [illegible]	合併儲備 M [illegible]	資本儲備 C [illegible]	法定盈餘儲備 S [illegible]	匯兌波動儲備 E [illegible]	保留溢利 R [illegible]	總計	永續資本證券 P [illegible]	其他 O [illegible]	總計	權益總額
		人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000	人民幣千元 RMB'000
於二零一七年十二月	A , 31 D [illegible] , 2017												
三十一日(經審核)	([illegible])	3	–	4,527,360	387,636	292,319	–	2,971,466	8,178,784	2,974,443	1,071,074	4,045,517	12,224,301
採納國際財務報告準則	E [illegible]												
第15號的影響	IFRS 15	–	–	–	–	–	–	(36,451)	(36,451)	–	–	–	(36,451)
於二零一八年一月一日	A 1 J , 2018												
(經重列)	([illegible])	3	–	4,527,360	387,636	292,319	–	2,935,015	8,142,333	2,974,443	1,071,074	4,045,517	12,187,850
期內溢利	P [illegible]	–	–	–	–	–	–	840,364	840,364	145,356	(28,542)	116,814	957,178
期內其他	O [illegible]												
全面收益:	[illegible] :												
換算海外業務	E [illegible]												
產生的匯兌差額	[illegible]	–	–	–	–	–	(78,448)	–	(78,448)	–	–	–	(78,448)
期內全面	[illegible]												
收益總額	[illegible]	–	–	–	–	–	(78,448)	840,364	761,916	145,356	(28,542)	116,814	878,730
發行新股份	I [illegible]	262	3,588,067	–	–	–	–	–	3,588,329	–	–	–	3,588,329
附屬公司	C [illegible]												
非控股	[illegible]												
股東出資	[illegible]	–	–	–	2,321	–	–	–	2,321	–	174,179	174,179	176,500
收購非控股權益	A [illegible]	–	–	–	(73,982)	–	–	–	(73,982)	–	(11,018)	(11,018)	(85,000)
收購附屬公司	A [illegible]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	164,488	164,488	164,488
股息及分派	D [illegible]	–	–	–	–	–	–	(329,918)	(329,918)	–	–	–	(329,918)
於二零一八年六月	A , 30 J , 2018												
三十日(未經審核)	([illegible])	265	3,588,067	4,527,360	315,975	292,319	(78,448)	3,445,461	12,090,999	3,119,799	1,370,181	4,489,980	16,580,979

中期簡明綜合現金流量表

Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows

截至二零一九年六月三十日止六個月

F [illegible] 30 J[illegible]2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
經營活動現金流量	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
除稅前溢利	P [illegible]		1,964,541	1,868,643
調整：	A [illegible] :			
物業、廠房及設備項目折舊	D [illegible]	7	27,688	14,394
其他使用權資產折舊	D [illegible]	3,7	29,936	—
攤銷其他無形資產	A [illegible]	7	2,765	1,863
出售物業、廠房及設備項目的收益及虧損淨額	G [illegible] L [illegible]	7	(10)	(51)
折價收購收益	G [illegible]	5	—	(3,734)
出售附屬公司的收益	G [illegible]	24	(1,388)	(5,270)
應佔以下單位溢利及虧損：	S [illegible] :			
合營企業	J [illegible]		(135,451)	27,291
聯營公司	A [illegible]		64,130	56,876
投資物業的公平值收益	F [illegible]	12	(123,248)	(98,047)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	L [illegible]		31,137	—
按公平值計入損益的金融資產的虧損／(收益)淨額	N [illegible] /([illegible])		33,183	(27,594)
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值撥備	I [illegible]	7	158	1,376
開發中及持作出售已竣工物業減值虧損	I [illegible]	7	61,883	124,285
持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷	I [illegible]	7	(124,022)	(110,427)
融資成本	E [illegible]	6	207,650	191,453
利息收入	I [illegible]	5	(134,419)	(116,540)

中期簡明綜合現金流量表
Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows

截至二零一九年六月三十日止六個月
F [illegible] 30 J[illegible] 2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
開發中物業及持作出售	I[illegible]			
已竣工物業增加	[illegible]		(2,002,381)	(613,541)
預付土地租賃款項增加	I[illegible]		(3,272,989)	(3,723,456)
受限制現金減少／(增加)	D[illegible]		291,095	(1,268,041)
已質押存款減少	D[illegible]		568,555	266,037
貿易應收款項(增加)／減少	(I[illegible]		(36,477)	6,499
預付款項、其他應收款項	I[illegible]			
及其他資產增加	[illegible]		(2,083,316)	(3,820,946)
應收關聯公司款項(增加)／減少	(I[illegible]			
	[illegible]		(31,637)	3,806
貿易應付款項及應付票據增加	I[illegible]		1,308,878	226,535
其他應付款項及應計費用	(D[illegible]			
(減少)／增加	[illegible]		(325,269)	1,067,620
合約負債(減少)／增加	(D[illegible]		(1,640,529)	3,672
應付關聯公司款項	I[illegible]			
增加／(減少)	[illegible]		21,276	(4,606)
經營所用現金	C[illegible]		(5,298,261)	(5,931,903)
已收利息	I[illegible]	5	134,419	116,540
已付利息	I[illegible]		(1,462,838)	(1,682,323)
已付稅項	[illegible]		(1,096,721)	(986,960)

中期簡明綜合現金流量表
Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows

截至二零一九年六月三十日止六個月
F [illegible] 30 J[illegible]2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
投資活動所得現金流量	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
購買物業、廠房及設備項目	P[illegible]		(23,283)	(15,852)
購買其他無形資產	P[illegible]		(360)	(1,736)
添置投資物業	A[illegible]		(107,663)	(264,414)
收購附屬公司	A[illegible]	23	58,882	(79,865)
收購按公平值計入損益的金融資產	A[illegible]		(399,333)	(550,256)
出售附屬公司	D[illegible]	24	1,373	25,583
出售按公平值計入損益的金融資產	D[illegible]		77,207	5,000
投資於合營企業	I[illegible]		—	(147,152)
投資於聯營公司	I[illegible]		(992,031)	(1,076,224)
出售物業、廠房及設備項目	D[illegible]		396	223
投資活動所用現金流量淨額	N[illegible]		(1,384,812)	(2,104,693)

中期簡明綜合現金流量表
Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows

截至二零一九年六月三十日止六個月
F [illegible] 30 J[illegible]2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
融資活動所得現金流量	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
附屬公司非控股	C[illegible]			
股東出資	[illegible]		2,461,309	176,500
發行股份所得款項	P [illegible]		—	3,677,296
股份發行開支	S [illegible]		—	(88,967)
收購附屬公司	A[illegible]			
非控股權益	[illegible]		—	(85,000)
關聯公司墊款	A[illegible]	27	2,282,729	2,411,281
償還關聯公司墊款	R[illegible]	27	(1,412,965)	(152,919)
償還給予關聯公司的墊款	R[illegible]	27	3,745,025	1,759,627
給予關聯公司的墊款	A[illegible]	27	(168,543)	(3,842,898)
已質押存款減少	D[illegible]		(94,641)	89,517
計息銀行貸款及其他借款所得款項	P [illegible]		15,354,229	11,109,955
償還計息銀行貸款及其他借款	R[illegible]		(18,841,417)	(9,028,802)
償還優先票據	R[illegible]		(1,068,223)	—
發行優先票據所得款項	P [illegible]		7,690,128	2,575,960
發行公司債券所得款項	P [illegible]	20	347,375	—
發行資產抵押證券所得款項	P [illegible]		—	2,289,151
發行永續資本證券所得款項	P [illegible]	22	1,363,107	—
租賃付款的本金部分	P[illegible]	3	(26,752)	—
融資活動所得現金流量淨額	N[illegible]		11,631,361	10,890,701

中期簡明綜合現金流量表
Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows

截至二零一九年六月三十日止六個月
F [illegible] 30 J[illegible]2019

		附註 N [illegible]	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
現金及現金等價物增加淨額	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		2,523,148	301,362
期初現金及現金等價物	C[illegible]		22,538,953	14,539,485
匯率變動的影響，淨額	E[illegible]		10,195	(42,983)
期末現金及現金等價物	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD		25,072,296	14,797,864
現金及現金等價物結餘分析	ANALYSIS OF BALANCES OF CASH AND CASH EQUIVALENTS			
現金及銀行結餘	C[illegible]	15	30,136,883	20,837,134
減：受限制現金	L[illegible] : R[illegible]	15	4,574,941	5,199,521
已質押存款	P[illegible]	15	489,646	839,749
簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	CASH AND CASH EQUIVALENTS AS STATED IN THE CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS		25,072,296	14,797,864

中期簡明綜合財務資料附註

Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Information

二零一九年六月三十日

30 J[illegible] 2019

1. 公司資料

本公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處位於 27 H[illegible] R[illegible], G[illegible], G[illegible] C[illegible], K 1-9008, C[illegible] I[illegible]。本公司股份於二零一八年一月十六日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司是一家投資控股公司。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團主要從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。

1. CORPORATE INFORMATION

[illegible] C[illegible] I[illegible] [illegible] C[illegible] 27 H[illegible] R[illegible], G[illegible] G[illegible] C[illegible], K 1-9008, C[illegible] I[illegible] [illegible] C[illegible]' [illegible] M[illegible] B[illegible] S[illegible] E[illegible] H[illegible] K[illegible] L[illegible] ([illegible] H[illegible] K[illegible] S[illegible] E[illegible]), 16 J[illegible] 2018.

[illegible] C[illegible] D[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible]

2. 編製基準

該截至二零一九年六月三十日止六個月中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。該中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表應包括的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. BASIS OF PREPARATION

[illegible] 30 J[illegible] 2019 [illegible] IAS 34 *I[illegible] E[illegible] R[illegible]* [illegible] G[illegible]' [illegible] 31 D[illegible] 2018.

中期簡明綜合財務資料附註
Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Information

二零一九年六月三十日
30 J[illegible] 2019

3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納之會計政策，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納於二零一九年一月一日起生效的新訂及經修訂準則除外。

國際財務報告準則第9號之修訂	*具有負補償之提前還款特性*
國際財務報告準則第16號	*租賃*
國際會計準則第19號之修訂	*計劃修訂、縮減或結清*
國際會計準則第28號之修訂	*於聯營公司及合營企業的長期權益*
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	*所得稅處理之不確定性*
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂

除下文所闡述有關國際財務報告準則第16號*租賃*、國際會計準則第28號之修訂*於聯營公司及合營企業的長期權益*及國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號*所得稅處理之不確定性*的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES

[illegible] 31 D[illegible] 2018, [illegible] 1 J[illegible] 2019.

A[illegible]	IFRS 9	*P[illegible] F[illegible] N[illegible] C[illegible]*
IFRS 16		*L[illegible]*
A[illegible]	IAS 19	*P[illegible] A[illegible], C[illegible] S[illegible]*
A[illegible]	IAS 28	*L[illegible] I[illegible] A[illegible] J[illegible]*
IFRIC I[illegible] 23		*[illegible] I[illegible]*
A[illegible] I[illegible] 2015-2017 C[illegible]	A[illegible]	IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 [illegible] IAS 23

O[illegible] IFRS 16 *L[illegible]*, A[illegible] IAS 28 *L[illegible] I[illegible] A[illegible] J[illegible]* [illegible] IFRIC 23 [illegible] G[illegible] IFRS [illegible] :

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃*(續)

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號*租賃*、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*、常設詮釋委員會第15號*經營租賃－優惠*及常設詮釋委員會第27號*評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內的模式入賬。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相似的原則，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C[illegible])

(a) Ado ion of IFRS 16 *Lea e* (C[illegible])

IFRS 16 [illegible] IAS 17 [illegible], IFRIC 4 [illegible] [illegible] A [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], SIC-15 O[illegible] [illegible] [illegible] I[illegible]

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃*(續)

本集團於二零一九年一月一日按經修訂追溯法首次採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日其他使用權資產及租賃負債期初餘額的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號作出報告。

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可確認資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可確認資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可確認資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮譯第4號確認為租賃的合約應用該準則。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮譯第4號未確認為租賃的合約並未予以重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃組成部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已作為承租人採用可行權宜方法，選擇不分拆非租賃組成部分，而是將租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分(如租賃物業的物業管理服務)作為單一租賃組成部分入賬。

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C[illegible])

(a) Ado[illegible]ion of IFRS 16 *Lea[illegible]e* (C[illegible])

[illegible] IFRS 16 [illegible] 1 J[illegible] 2019. [illegible] 1 J[illegible] 2019, [illegible] 2018 [illegible] IAS 17.

Ne[illegible] defini[illegible]ion of a lea[illegible]e

[illegible] IFRS 16, [illegible]. C[illegible] [illegible]. [illegible] IAS 17 [illegible] IFRIC 4 [illegible]. C[illegible] [illegible] IAS 17 [illegible] IFRIC 4 [illegible]. [illegible] IFRS 16 [illegible] 1 J[illegible] 2019.

A[illegible] [illegible], [illegible] A[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] [illegible]).

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃*(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有多個物業(如辦公室及僱員宿舍)的租賃合約。本集團之前作為承租人根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分報酬與風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債，惟低價值資產(基於每一項租賃選擇)與短期(基於每一類相關資產選擇)兩類租賃的選擇性豁免除外。本集團選擇不就(i)低價值資產(如手提電腦及電話)租賃；及(ii)於租賃開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡期的影響

於二零一九年一月一日的租賃負債乃根據剩餘租賃付款按於二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現的現值確認，並計入其他應付款項及應計費用。

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C[illegible])

(a) Ado[illegible]ion of IFRS 16 *Lea[illegible]e* (C[illegible])

A[illegible]a le[illegible]ee Lea[illegible]e [illegible]e[illegible]io[illegible] cla[illegible]ified a[illegible]o[illegible]e a[illegible]ing lea[illegible]e

N[illegible] IFRS 16

[illegible]

I[illegible]

[illegible] 1 J[illegible] 2019 [illegible] 1 J[illegible] 2019[illegible]

3. 會計政策及披露變動*(續)*

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃*(續)

過渡期的影響(續)

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於中期簡明綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產均於當日按國際會計準則第36號就任何減值予以評估。本集團選擇於財務狀況表單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，採用國際會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 將短期租賃豁免應用於租賃期，租賃期限自首次申請日期起12個月內結束
- 倘合約包含續期／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES *(C[illegible])*

(a) Ado[illegible]ion of IFRS 16 *Lea[illegible]e (C[illegible])*

I[illegible] (C[illegible])

[illegible] 1 J[illegible] 2019. A[illegible] IAS 36 [illegible] 1 J[illegible] 2019. [illegible] IAS 40.

[illegible] IFRS 16, 1 J[illegible] 2019:

[illegible] 12 [illegible]

3. 會計政策及披露變動*(續)*

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃*(續)

過渡期的影響(續)

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號所產生的影響如下：

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES *(C[illegible])*

(a) Ado ion of IFRS 16 *Lea e (C[illegible])*

I[illegible] (C[illegible])

[illegible] IFRS 16 [illegible] 1 J[illegible] 2019 [illegible]：

	增加／（減少） I[illegible] (增加) *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
使用權資產	
物業	1,[illegible]
設備	[illegible]
預付款項	(1[illegible])
總資產	[illegible]
租賃負債	[illegible]
總負債	[illegible]

3. 會計政策及披露變動(續)

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C , ,)

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃(續)

(a) Ado ion of IFRS 16 Lea e (C , ,)

過渡期的影響(續)

I , , , (C , ,)

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

1 J, , 2019 31 D 2018 :

		人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (, ,)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	O e a ing lea e commi men a a 31 Decembe 2018	113,901
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	1 J, , 2019	6%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	D 1 J, , 2019	103,338
減：有關短期租賃的承擔及餘下租賃期為於二零一九年十二月三十一日或之前終止的該等租賃承擔	L : C 31 D 2019	(1,546)
於二零一九年一月一日租賃負債	Lea e liabili ie a a 1 Jan a 2019	101,792

3. 會計政策及披露變動*(續)*

(a) 採用國際財務報告準則第16號*租賃(續)*

過渡期的影響(續)

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號後由以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益有關時，其後根據本集團「開發中物業」及「持作出售已竣工物業」政策按成本及可變現淨值中較低者計量。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公平值計量。

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES *(C[illegible])*

(a) Ado[illegible]ion of IFRS 16 *L[illegible] (C[illegible])*

I[illegible] (C[illegible])

S[illegible] of ne[illegible] acco[illegible]ing [illegible]olicie[illegible]

[illegible] 31 D[illegible] 2018. [illegible] IFRS 16 1 J[illegible] 2019:

R[illegible]

R[illegible] R[illegible] [illegible] G[illegible]

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C , ,)

(a) Ado ion of IFRS 16 L (C , ,)

I , , , , (C , ,)

I -, , ,

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES *(C[illegible])*

(a) Ado ion of IFRS 16 *L[illegible] (C[illegible])*

Significan j dgemen in de e-mining he lea e e-m of con-ac i h-ene al o ion

[illegible]

Amo n -ecogni ed in he in e-im conden ed con olida ed a emen of financial o i ion and -ofi o- lo

[illegible]:

		其他使用權資產 土地及樓宇 O [illegible] L[illegible] *人民幣千元 RMB'000*	租賃負債 L[illegible] *人民幣千元 RMB'000*
於二零一九年一月一日	A a 1 Jan a- 2019	375,785	101,792
添置	A[illegible]	23,233	23,233
折舊開支	D[illegible]	(29,936)	—
利息開支	I[illegible]	—	3,149
付款	P[illegible]	—	(26,752)

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C , ,)

(b) Amendmen o IAS 28

A , IAS 28 , IFRS 9

3. 會計政策及披露變動(續)

(c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號

國際財務報告詮釋委員會詮譯第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性(通常指「不確定的稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。詮釋具體處理(a)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(b)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(c)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(d)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團釐定，其轉讓定價政策可能將獲稅務機關接納。因此，詮釋對本集團之中期簡明綜合財務資料並無任何重大影響。

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (C[illegible])

(c) IFRIC In[illegible]e a ion 23

IFRIC I[illegible] 23 [illegible] IAS 12 ([illegible]). [illegible] IAS 12, [illegible] (a) [illegible]; (b) [illegible]; (c) [illegible]; (d) [illegible]; (e) [illegible]. [illegible] G[illegible]' [illegible]. B[illegible] G[illegible]' [illegible], G[illegible] [illegible]. A[illegible], [illegible] G[illegible]' [illegible].

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括房地產開發及租賃及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，而任一單一位置的收益、溢利淨額或總資產不會超過本集團合併收益、溢利淨額或總資產的10%。因所有位置具備類似經濟特徵及房地產開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，因此所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

4. OPERATING SEGMENT INFORMATION

M[illegible] G[illegible]' [illegible] 10% [illegible] G[illegible]' [illegible]. A[illegible] [illegible].

4. OPERATING SEGMENT INFORMATION (C ,)

Geog a hical info ma ion

N G ' M , C , , G M , C , .

Info ma ion abo majo c ome

N 10% G ' 30 J 2019 2018.

5. REVENUE, OTHER INCOME AND GAINS

A :

	截至六月三十日止六個月 Fo he i mon h ended 30 J ne	
	二零一九年 2019	二零一八年 2018

5. 收入、其他收入及收益*(續)*

客戶合約收益的分類收益資料

5. REVENUE, OTHER INCOME AND GAINS *(C[illegible])*

D[illegible]

		截至六月三十日止六個月 Fo[illegible]he[illegible]i[illegible]mon h[illegible]ended 30 J[illegible]ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una[illegible]di[illegible]ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
收益確認時間：	Timing of[illegible]e[illegible]en[illegible]e[illegible]ecogni[illegible]ion:		
銷售物業收益：	R[illegible]:		
於某一時間點確認	R[illegible]	13,533,564	12,224,314
物業管理服務收益：	R[illegible]:		
隨時間確認	R[illegible]	41,418	40,262
管理服務收益：	R[illegible]:		
隨時間確認	R[illegible]	17,452	3,195
		13,592,434	12,267,771

5. 收入、其他收入及收益(續)

5. REVENUE, OTHER INCOME AND GAINS (C[illegible])

		截至六月三十日止六個月 Fo[illegible] he[illegible] i[illegible] mon h[illegible] ended 30 J[illegible] ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una[illegible] di[illegible] ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
其他收入及收益	O[illegible]		
利息收入	I[illegible]	134,419	116,540
沒收按金	F[illegible]	7,596	5,092
政府補助	G[illegible]	6,527	451
匯兌收益	E[illegible]	3,070	18,480
出售附屬公司	D[illegible]	1,388	5,270
出售物業、廠房及設備項目的收益	G[illegible]	39	191
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	N[illegible]	—	27,594
廉價收購收益	G[illegible]	—	3,734
其他	O[illegible]	3,679	2,081
		156,718	179,433

6. 財務成本

財務成本的分析如下：

6. FINANCE COSTS

A[illegible]:

		截至六月三十日止六個月 Fo[illegible]he[illegible]i[illegible]mon h[illegible]ended 30 J[illegible]ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
銀行貸款及其他借款、公司債券、優先票據、資產支持證券所得款項及租賃負債的利息	I[illegible]	1,912,080	1,721,065
收益合約產生的利息開支	I[illegible]	646,980	554,255
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	[illegible]	2,559,060	2,275,320
減：資本化利息	I[illegible]：I[illegible]	(2,351,410)	(2,083,867)
		207,650	191,453

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

7. PROFIT BEFORE TAX

G ' ( ):

		截至六月三十日止六個月 Fo he i mon h ended 30 J ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元 RMB'000 (未經審核)*
已售存貨成本	C	10,908,707	9,569,628
持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷(附註)	I (N)	(124,022)	(110,427)
開發中物業及持作出售已竣工物業確認的減值虧損	I	61,883	124,285
金融資產減值虧損淨額	I	158	1,376
物業、廠房及設備項目折舊	D	27,688	14,394
其他使用權資產折舊	D	29,936	—
攤銷其他無形資產	A	2,765	1,863
出售物業、廠房及設備項目的收益及虧損淨額	G	(10)	(51)
出售附屬公司的收益	G	1,388	5,270
核數師薪酬	A	2,400	2,000
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：	E ( ):		
薪金及工資		284,994	218,445
養老金計劃供款及社會福利	P	44,075	28,490

附註： 該項目計入中期簡明綜合全面收益表的銷售成本中。 N

8. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中華人民共和國(「中國」)企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他房地產開發支出)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

8. INCOME TAX

[illegible] 30 J [illegible] 2019 [illegible] 2018.

[illegible] 25%.

[illegible] 30% [illegible] 60% [illegible]

	截至六月三十日止六個月 Fo he i mon h ended 30 J ne	
	二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
即期稅項： G [illegible] :		
企業所得稅 C [illegible]	721,078	671,902
土地增值稅 LA	360,296	490,937
遞延稅項 D [illegible]	(296,067)	(251,374)
期內稅項支出總額 [illegible]	785,307	911,465

9. 股息

本集團股東已於二零一九年五月二十四日召開之股東週年大會上批准宣派二零一八年建議末期股息每股0.15港元(約相當於人民幣12.00分),總金額為618,450,000港元(約相當於人民幣527,662,000元)。二零一八年建議末期股息已計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」,並隨後於二零一九年七月分派。

董事會議決不派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月:無)。

9. DIVIDENDS

[illegible] 2018 [illegible] HK$0.15 ([illegible] RMB 12.00 [illegible]) [illegible] HK$618,450,000 ([illegible] RMB527,662,000), [illegible] G[illegible] [illegible] 24 M[illegible] 2019. I[illegible]

[illegible] 30 J[illegible] 2019 ([illegible] 30 J[illegible] 2018: [illegible]).

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利人民幣933,434,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:人民幣840,364,000元)及期內已發行普通股的加權平均數4,123,000,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月:4,014,983,425股)計算。

10. EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO ORDINARY EQUITY HOLDERS OF THE PARENT

[illegible] RMB933,434,000([illegible] 30 J[illegible] 2018: RMB840,364,000), [illegible] 4,123,000,000 ([illegible] 30 J[illegible] 2018: 4,014,983,425) [illegible].

11. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣23,283,000元(二零一八年六月三十日：人民幣15,852,000元)收購資產(中期簡明綜合財務資料附註

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

D[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] RMB23,283,000 (30 J[illegible] 2018: RMB15,852,000), [illegible] 23 [illegible].

A[illegible] RMB386,000 [illegible] 30 J[illegible] 2019 (30 J[illegible] 2018: RMB172,000), [illegible] RMB10,000 (30 J[illegible] 2018: RMB51,000).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] RMB250,681,000 (31 D[illegible] 2018: RMB515,699,000) [illegible].

12. 投資物業

本集團於二零一九年六月三十日的投資物業由

12. 投資物業(續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

12. INVESTMENT PROPERTIES (C[illegible])

Fai[illegible] al e hie[illegible]a[illegible]ch

[illegible] G[illegible]:

於二零一九年六月三十日使用以下級別的公平值計量

Fai[illegible] al e mea [illegible]emen a a 30 J ne 2019 [illegible] ing

		活躍市場之報價 Q o ed ice in ac i e ma ke (第一級) (Le el 1) 人民幣千元 RMB'000	重大可觀察輸入數據 Significan ob e able in (第二級) (Le el 2) 人民幣千元 RMB'000	重大不可觀察輸入數據 Significan nob e able in (第三級) (Le el 3) 人民幣千元 RMB'000	總計 To al 人民幣千元 RMB'000
就以下項目進行的經常性公平值計量	Rec ing fai al e mea emen fo				
商業物業	Comme cial o e ie				
在建中	Unde con c ion	—	—	2,722,700	2,722,700
已竣工	Com le ed	—	—	6,000,100	6,000,100
		—	—	8,722,800	8,722,800

於二零一八年十二月三十一日使用以下級別的公平值計量

F[illegible] 31 D[illegible] 2018[illegible]

		活躍市場之報價 Q [illegible] (第一級) (L[illegible] 1) 人民幣千元 RMB'000	重大可觀察輸入數據 S [illegible] (第二級) (L[illegible] 2) 人民幣千元 RMB'000	重大不可觀察輸入數據 S [illegible] (第三級) (L[illegible] 3) 人民幣千元 RMB'000	總計 人民幣千元 RMB'000
就以下項目進行的經常性公平值計量	Rec ing fai al e mea emen fo				
商業物業	Comme cial o e ie				
在建中	Unde con c ion	—	—	2,490,300	2,490,300
已竣工	Com le ed	—	—	5,971,600	5,971,600
		—	—	8,461,900	8,461,900

12. 投資物業(續)

公平值層級(續)

於截至二零一九年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下載列投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

12. INVESTMENT PROPERTIES (C[illegible])

Fai[illegible] al e hie[illegible]a[illegible]ch[illegible] (C[illegible])

D[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] L[illegible] 1, L[illegible] 2, [illegible] L[illegible] 3.

S[illegible]:

估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
		二零一九年六月三十日 30 J[illegible] 2019	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018
已竣工商業物業 C[illegible]	收入資本化法 I[illegible]	估計租金(人民幣／每平方米及每月) E[illegible] (RMB[illegible])	32-259	31-256
		資本化比率 C[illegible]	3.5%-5%	3.5%-5%
在建商業物業 C[illegible]	比較法 C[illegible]	預期利潤率 E[illegible]	10%-15%	15%

13. 預付土地租賃款項及其他使用權資產

按類別劃分的使用權資產

13. PREPAID LAND LEASE PAYMENTS AND OTHER RIGHT-OF-USE ASSETS

Righ -of- . e a . e . b ca ego.

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 *人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)*	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 *人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)*
預付土地租賃款項	P	4,014,879	967,858
租賃物業	L	369,082	—
		4,383,961	967,858
減：即期部分	L : G	(3,801,205)	(754,184)
非即期部分	N -	582,756	213,674

預付土地租賃款項指將用於發展未來以供出售物業的土地使用權。

P

13. 預付土地租賃款項及其他使用權資產(續)

租賃物業包括經營租賃下的自用樓宇及物業的使用權。有關租賃物業的進一步詳情載於附註3( )。

於二零一九年六月三十日，本集團總賬面值約人民幣1,161,414,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣344,034,000元)的預付土地租賃款項已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註18)。

於二零一九年六月三十日，本集團總賬面值約人民幣267,486,000元(二零一八年十二月三十一日：無)的其他使用權資產已質押，為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註18)。

13. PREPAID LAND LEASE PAYMENTS AND OTHER RIGHT-OF-USE ASSETS(, ,2)

L , , - , . , . R , , 3( ).

A 30 J ,2019, G ' , - , , RMB1,161,414,000 (31 D , 2018: RMB344,034,000) , , G (18).

A 30 J ,2019, G ' - , RMB267,486,000 (31 D , 2018:) , , G (18).

14. 貿易應收款項

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

14. TRADE RECEIVABLES

A , , - , , , , , , :

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
一年內	L , 1	69,990	33,432
一年以上	O 1	638	719
		70,628	34,151

15. 現金及現金等價物及已質押存款

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一九年六月三十日，該等受限制現金金額為人民幣3,145,461,000 元(二零一八年十二月三十一日：人民幣748,556,000元)。於二零一九年六月三十日，受限制現金亦包括定期存款人民幣1,429,480,000元

15. 現金及現金等價物及已質押存款(續)

15. CASH AND CASH EQUIVALENTS AND PLEDGED DEPOSITS (C ,)

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
現金及現金等價物	C ,		
以人民幣計值	D , RMB	16,321,019	19,137,290
以美元計值	D , S$	8,749,031	3,381,741
以港元計值	D , HK$	1,891	19,834
以坡元計值	D , SG$	355	88
		25,072,296	22,538,953

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

RMB , M , C , ' F , E , C , R , A , S , S , P , F , E , R , G , RMB .

16. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

16. TRADE AND BILLS PAYABLES

A , G , :

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
一年內	L , 1	9,397,287	8,115,173
一年以上	O 1	166,545	97,370
		9,563,832	8,212,543

17. 其他應付款項及應計費用

17. OTHER PAYABLES AND ACCRUALS

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
與土地使用權有關的按金	D	2,026,943	1,992,577
附屬公司非控股股東墊款	A	3,059,290	2,181,899
建築相關留置按金	R	601,346	377,638
應付利息	I	189,392	119,067
應付工資及福利	P	92,170	248,924
物業銷售相關按金	D	103,719	161,958
營業稅及附加	B	236,646	185,937
維修基金	M	72,266	119,607
資產支持證券所得款項(附註)	P (N)	3,344,621	3,285,661
應付股息	D	527,662	—
租賃負債	L	101,422	—
其他	O	220,159	62,362
		10,575,636	8,735,630
減：即期部分	L : G	(7,185,215)	(5,449,969)
非即期部分	N	3,390,421	3,285,661

附註： 結餘指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產支持證券收取的所得款項，而本集團將銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據本集團及特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

N (SPE) PRC G SPE, G SPE.

中期簡明綜合財務資料附註
Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Information

二零一九年六月三十日
30 J , 2019

18. 計息銀行及其他借款

18. INTEREST-BEARING BANK AND OTHER BORROWINGS

	二零一九年六月三十日 30 J ne 2019			二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018		
	實際利率(%) Effec i e in e.e .a e (%)	到期日 Ma .i	人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	實際利率(%) E , (%)	到期日 M	人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
即期						
C ..en						
銀行貸款－有抵押						
B ,	3.50-7.25	2020	393,830	6.00	2019	80,000
銀行貸款－無抵押						
B ,	–	–	–	–	–	–
其他貸款－有抵押						
O ,	8.84-10.60	2020	2,975,958	4.50-10.80	2019	5,292,063
其他貸款－無抵押						
O ,	9.10-10.40	2020	250,000	9.50	2019	15,900
長期銀行貸款的即期部分－有抵押						
G ,	4.28-10.35	2020	9,158,713	4.28-10.35	2019	8,379,839
長期銀行貸款的即期部分－無抵押						
G ,	8.88	2019	150,000	4.75-8.88	2019	832,643
長期其他貸款的即期部分－有抵押						
G ,	9.00-10.70	2020	6,580,134	5.50-15.05	2019	5,185,600
長期其他貸款的即期部分－無抵押						
G ,	9.53-10.80	2020	159,572	7.40-8.00	2019	1,843,165
			19,668,207			21,629,210
非即期						
Non-c ..en						
銀行貸款－有抵押						
B ,	4.75-8.30	2033	11,113,138	4.00-10.35	2033	11,655,746
銀行貸款－無抵押						
B ,	8.88	2021	300,000	4.98-8.88	2022	583,896
其他貸款－有抵押						
O ,	7.00-11.30	2022	5,379,176	7.00-10.50	2021	4,066,849
其他貸款－無抵押						
O ,	10.30-10.80	2020	114,700	10.30	2020	234,888
			16,907,014			16,541,379
			36,575,221			38,170,589

18. 計息銀行及其他借款(續)

18. INTEREST-BEARING BANK AND OTHER BORROWINGS (C[illegible])

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
銀行貸款及其他借款	B[illegible]		
須於一年內償還	R[illegible]	19,668,207	21,629,210
須於第二年償還	R[illegible]	10,338,274	11,635,570
須於二至五年內償還	R[illegible]	6,028,740	4,905,809
須於五年後償還	R[illegible]	540,000	—
小計	S[illegible]	16,907,014	16,541,379
		36,575,221	38,170,589

本集團的若干銀行及其他借款由質押以下於二零一九年六月三十日賬面值如下的資產作抵押：

G[illegible] G[illegible] 30 J[illegible]2019[illegible]：

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
物業、廠房及設備	P[illegible]	250,681	515,699
投資物業	I[illegible]	4,044,489	4,005,124
其他使用權資產	O[illegible]	267,486	—
投資於合營企業	I[illegible]	—	54,592
按公平值計入損益的金融資產	E[illegible]	1,112,382	743,135
開發中物業	P[illegible]	47,794,065	48,508,913
預付土地租賃付款	P[illegible]	1,161,414	344,034
持作出售已竣工物業	C[illegible]	912,056	1,503,533
受限制現金	R[illegible]	107,000	298,000

18. 計息銀行及其他借款(續)

於二零一九年六月三十日，本集團已質押人民幣868,310,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,044,310,000元)的有關已售物業的未來所得款項，作為取得人民幣433,000,000元[illegible]

18. INTEREST-BEARING BANK AND OTHER BORROWINGS (C[illegible])

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible] RMB 868,310,000 (31 D[illegible] 2018: RMB1,044,310,000), [illegible] RMB433,000,000 (31 D[illegible] 2018:

[illegible]

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], R[illegible] C., L[illegible].(金輝集團股份有限公司), [illegible] RMB1,058,805,000 (31 D[illegible] 2018: RMB1,058,876,000).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], E[illegible] R[illegible] E[illegible] C., L[illegible].(卓越置業集團有限公司) [illegible] RMB273,292,000 (31 D[illegible] 2018: RMB256,953,000).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], P[illegible] R[illegible] E[illegible] C., L[illegible].(保利房地產集團股份有限公司) [illegible] RMB111,672,000 (31 D[illegible] 2018: RMB117,000,000).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], C[illegible] C., L[illegible].(旭輝集團股份有限公司) [illegible] RMB1,100,000,000 (31 D[illegible] 2018: [illegible]).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], J[illegible] P[illegible] (G[illegible]) C., L[illegible].(景瑞地產(集團)有限公司) [illegible] RMB81,947,000 (31 D[illegible] 2018: [illegible]).

A[illegible] 30 J[illegible] 2019, [illegible], F[illegible] R[illegible] I[illegible] C., L[illegible].(福州市瑞海投資有限公司) [illegible] RMB298,995,000 (31 D[illegible] 2018: [illegible]).

19. SENIOR NOTES

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019				二零一八年十二月三十一日 31 Decembe. 2018			
		原貨幣本金 P.inci al a o.iginal c ..end	合約利率(%) Con .ac al in e.e	到期日 Ma .i	人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	原貨幣本金 P. , . , , . . , ,	合約利率(%) C , , , ,	到期日 M , . .	人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A, .)
		千美元 US$'000				千美元 $'000			
二零一九年到期之優先票據(「二零一九年票據」)	. , , 2019 (2019 N)	–	–	–	–	160,000	8.5%	2019	1,094,198
二零二零年到期之優先票據I(「二零二零年票據I」)	. , , 2020 I (2020 N I)	250,000	10.5%	2020	1,683,398	250,000	10.5%	2020	1,674,411
二零二一年到期之優先票據I(「二零二一年票據I」)	. , , 2021 I (2021 N I)	280,000	12.5%	2021	1,920,432	280,000	12.5%	2021	1,921,453
二零二一年到期之優先票據II(「二零二一年票據II」)	. , , 2021 II (2021 N II)	70,000	12.5%	2021	485,388	70,000	12.5%	2021	480,763
二零二零年到期之優先票據II(「二零二零年票據II」)	. , , 2020 II (2020 N II)	150,000	10.5%	2020	1,017,886	–	–	–	–
二零二零年到期之優先票據III(「二零二零年票據III」)	. , , 2020 III (2020 N II)	200,000	8.6%	2020	1,377,307	–	–	–	–
二零二一年到期之優先票據III(「二零二一年票據III」)	. , , 2021 III (2021 N III)	230,000	9.8%	2021	1,584,932	–	–	–	–
二零二二年到期之優先票據(「二零二二年票據」)	. , , 2022 (2022 N)	200,000	9.15%	2022	1,368,682	–	–	–	–
二零二三年到期之優先票據 (「二零二三年票據」)	. , , 2023 (2023 N)	420,000	8.65%	2023	2,916,855	–	–	–	–
					12,354,880				5,170,825
減 : 即期部分	L : C , . ,				(4,078,591)				(1,094,198)
非即期部分	N - , . ,				8,276,289				4,076,627

二零一九年十二月三十一日 31 Decembe. 2019	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018

19. 優先票據(續)

二零一九年票據

於二零一八年五月十一日，本公司發行本金總額為160,000,000美元的二零一九年票據，票面利率為8.5%，並於二零一九年到期。本公司籌得所得款項淨額153,715,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。於二零一九年五月十日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零一九年票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

於二零一九年二月二十五日，本公司悉數回購二零一九年票據的全部尚未償還本金額，另加應計及未付利息。

二零二零年票據I及II

於二零一八年六月二十八日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的二零二零年票據I，票面利率為10.5%，並於二零二零年到期。本公司籌得所得款項淨額242,757,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於二零一九年一月二十三日，本公司發行本金總額為150,000,000美元的二零二零年票據II，票面利率為10.5%，並於二零二零年內到期。本公司籌得所得款項淨額149,161,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於二零二零年六月二十八日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二零年票據I及II。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

19. SENIOR NOTES (C , /)

2019 No e

O, 11 M, 2018, C , , 2019 N , , , , 8.5%, 2019 , , , , , S$ 160,000,000. C , , , S$153,715,000 (, , , , , ,). A , , 10 M, 2019, C , , , , 2019 N , , , , , ,

19. 優先票據(續)

二零二一年票據I及II

於二零一八年十月二日，本公司發行本金總額為280,000,000美元的二零二一年票據I，票面利率為12.5%，並於二零二一年內到期。本公司籌得所得款項淨額270,301,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於二零一八年十月二十五日，本公司發行本金總額為70,000,000美元的二零二一年票據II，票面利率為12.5%，並於二零二一年內到期。本公司籌得所得款項淨額68,314,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。

於二零二一年一月二日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二一年票據I及II。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

二零二零年票據III

於二零一九年一月十五日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的二零二零年票據I，票面利率為8.6%，並於二零二零年內到期。本公司籌得所得款項淨額194,037,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。於二零二零年一月十三日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二零年票據III。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

二零二一年票據III

於二零一九年二月二十日，本公司發行本金總額為230,000,000美元的二零二一年票據III，票面利率為9.8%，並於二零二一年內到期。本公司籌得所得款項淨額222,770,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。於二零二一年八月二十日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二一年票據III。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

19. SENIOR NOTES (C[illegible])

2021 No[illegible] I & II

O[illegible] 2 O[illegible] 2018, [illegible]C [illegible] [illegible]2021 N[illegible] I[illegible] [illegible] 12.5%[illegible] [illegible] 2021 [illegible] [illegible] S$280,000,000. [illegible]C [illegible] [illegible] S$270,301,000 ([illegible] [illegible] [illegible]).

O[illegible] 25 O[illegible] 2018, [illegible]C [illegible] [illegible]2021 N[illegible] II[illegible] [illegible] 12.5%[illegible] [illegible] 2021 [illegible] [illegible] S$70,000,000. [illegible]C [illegible] [illegible] S$68,314,000 ([illegible] [illegible] [illegible]).

A[illegible] [illegible] [illegible] 2 J[illegible] 2021, [illegible]C [illegible] [illegible] [illegible]2021 N[illegible] I & II[illegible] [illegible] [illegible] [

19. 優先票據(續)

二零二二年票據

於二零一九年三月八日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的二零二二年票據，票面利率為9.15%，並於二零二二年內到期。本公司籌得所得款項淨額193,558,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。於二零二二年三月八日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二三年票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

二零二三年票據

於二零一九年四月三日，本公司發行本金總額為420,000,000美元的二零二三年票據，票面利率為8.65%，並於二零二三年內到期。本公司籌得所得款項淨額415,621,000美元(經扣除包銷折扣及佣金以及其他開支)。於二零二三年四月三日之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回二零二三年票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

二零二零年票據I、II及III、二零二一年票據I、II及III、二零二二年票據以及二零二三票據由本集團若干現有附屬公司擔保。

由於二零二零年票據I、II及III、二零二一年票據I、II及III、二零二二年票據以及二零二三票據的提早贖回期權的公平值並不重大，因此本集團未於發行日期及二零一九年六月三十日確認該等公平值。

19. SENIOR NOTES (C[illegible])

2022 No[illegible]

O[illegible] 8 M[illegible] 2019, [illegible]C [illegible] [illegible]2022 N[illegible] [illegible] 9.15%[illegible] [illegible] 2022 [illegible] S$200,000,000. [illegible]C [illegible] S$193,558,000 ([illegible]). A[illegible] 8 M[illegible] 2022, [illegible]C [illegible]2023 N[illegible] [illegible].

2023 No[illegible]

O[illegible] 3 A[illegible] 2019, [illegible]C [illegible] [illegible]2023 N[illegible] [illegible] 8.65%[illegible] [illegible] 2023 [illegible] S$420,000,000. [illegible]C [illegible] S$415,621,000 ([illegible]). A[illegible] 3 A[illegible] 2023, [illegible]C [illegible]2023 N[illegible] [illegible].

[illegible]2020 N[illegible] I, II & III, [illegible]2021 N[illegible] I, II & III, [illegible]2022 N[illegible] [illegible]2023 N[illegible] [illegible]G[illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [

20. 公司債券

20. CORPORATE BONDS

	債券名稱 Name of bond	二零一九年一月一日期初結餘 1 Jan[illegible] 2019 O[illegible]ening balance 人民幣千元 RMB'000	已發行 I[illegible]ed 人民幣千元 RMB'000	利息開支 In[illegible]e[illegible]e[illegible]en[illegible]e 人民幣千元 RMB'000	付款 Pa[illegible]men 人民幣千元 RMB'000	二零一九年六月三十日期末結餘 30 J[illegible]ne 2019 Clo[illegible]ing balance 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una[illegible]di[illegible]ed)
正榮債券I	[illegible] B[illegible], I	1,115,788	—	40,070	—	1,155,858
正榮債券II	[illegible] B[illegible], II	2,034,399	—	60,275	—	2,094,674
正榮債券III	[illegible] B[illegible], III	—	347,375	1,079	—	348,454
		3,150,187	347,375	101,424	—	3,598,986

	債券名稱 N[illegible] [illegible], [illegible],	二零一八年一月一日期初結餘 1 J[illegible] 2018 O[illegible], [illegible],[illegible] 人民幣千元 RMB'000	已發行 I[illegible] 人民幣千元 RMB'000	利息開支 I[illegible] [illegible],[illegible] 人民幣千元 RMB'000	付款 P[illegible] 人民幣千元 RMB'000	二零一八年十二月三十一日期末結餘 31 D[illegible], 2018 C[illegible], [illegible],[illegible] 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
正榮債券I	[illegible] B[illegible], I	2,002,359	—	133,874	(1,020,445)	1,115,788
正榮債券II	[illegible] B[illegible], II	—	1,994,500	39,899	—	2,034,399
		2,002,359	1,994,500	173,773	(1,020,445)	3,150,187

20. 公司債券(續)

20. CORPORATE BONDS (C , ,)

本集團應償還的公司債券如下：

G , ' , , , :

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
須於一年內償還	R , , , ,	1,155,858	1,115,788
須於二至五年內償還	R , , , ,	2,443,128	2,034,399
		3,598,986	3,150,187

於二零一六年十月十日，本集團的全資附屬公司江西省正榮房地產開發有限公司(「江西房地產」)發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期公司債券(「正榮債券I」)，債券於上海證券交易所上市。正榮債券I以人民幣計值並按年利率6.4%計息，應自二零一七年十月十日起於每年的十月十日或最接近十月十日的營業日按年支付。經扣除發行成本後，本集團因發行收取所得款項淨額人民幣1,957,790,000元。於二零一八年十月，利率調整至7.2%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間實際年利率為7.36%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：7.36%)。

O , 10 O , 2016, J , - R E , D , , C ., L , . (江西省正榮房地產開發有限公司) (J , - R E ,), , - , G , - , , RMB2,000,000,000 (B , I), , , S , - S , E , B , I , , RMB , , 6.4% , , 10 O , , 10 O , 2017. A , , , G , , RMB1,957,790,000 , , I O , 2018, , , 7.2%. , , 7.36% , , , , 30 J , 2019 (, , 31 D , 2018: 7.36%).

20. 公司債券(續)

於二零一八年九月二十六日，本集團的全資附屬公司江西房地產發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期公司債券(「正榮債券II」)，債券於深圳證券交易所上市。正榮債券II以人民幣計值並按年利率7.5%計息，應自二零一九年九月二十六日起於每年的九月二十六日或最接近九月二十六日的營業日按年支付。經扣除發行成本後，本集團因發行收取所得款項淨額人民幣1,994,500,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月的實際年利率為7.99%(二零一八年十二月三十一日止年度：7.51%)。

根據正榮債券I及正榮債券II的條款，江西房地產可選擇於第二年末調整利率(將於剩餘期間固定)，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予江西房地產。因此於二零一九年六月三十日，正榮債券I須於一年內償還。

於二零一九年六月十四日，本集團的附屬公司正榮地產控股股份有限公司(「正榮地產控股」)發行本金額為人民幣350,000,000元的三年期公司債券(「正榮債券III」)，債券於上海證券交易所上市。正榮債券III以人民幣計值並按年利率6.8%計息，應自二零二零年六月十四日起於每年的六月十四日或最接近六月十四日的營業日按年支付。經扣除發行成本後，本集團因發行收取所得款項淨額人民幣347,375,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月的實際年利率為7.09%。

20. CORPORATE BONDS (C[illegible])

O[illegible] 26 S[illegible] 2018, J[illegible] R[illegible] E[illegible] G[illegible] RMB2,000,000,000 ([illegible] B[illegible] II), S[illegible] E[illegible] B[illegible] II. [illegible] RMB[illegible] 7.5%[illegible] 26 S[illegible] 26 S[illegible] 2019. A[illegible] G[illegible] RMB1,994,500,000 [illegible] 7.99% [illegible] 30 J[illegible] 2019 ([illegible] 31 D[illegible] 2018: 7.51%).

A[illegible] B[illegible] I[illegible] B[illegible] II, J[illegible] R[illegible] E[illegible] 100% [illegible] H[illegible] B[illegible] I [illegible] 30 J[illegible] 2019.

O[illegible] 14 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible] P[illegible] H[illegible] C[illegible] L[illegible] (正榮地產控股股份有限公司)([illegible] P[illegible] H[illegible]). [illegible] RMB350,000,000 ([illegible] B[illegible] III), S[illegible] E[illegible] B[illegible] III. [illegible] RMB[illegible] 6.8%[illegible] 14 J[illegible] 14 J[illegible] 2020. A[illegible] G[illegible] RMB347,375,000 [illegible] 7.09% [illegible] 30 J[illegible] 2019.

20. 公司債券(續)

根據正榮債券III的條款，正榮地產控股可選擇於第二年末調整利率(將於剩餘期間固定)，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予正榮地產控股。

於二零一九年六月三十日，公司債券的公平值為人民幣3,657,629,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,102,152,000元)。公平值按債券於該等日期的市價計算。江西房地產發行的正榮債券I及正榮債券II以及正榮地產控股發行的正榮債券III的公平值計量分類為公平值層級的第一級，原因是其於上海證券交易所及深圳證券交易所上市。

20. CORPORATE BONDS (C[illegible])

A[illegible] B[illegible] III, [illegible] P[illegible] H[illegible] 100% [illegible]

[illegible] 30 J[illegible] 2019 [illegible] RMB3,657,629,000 (31 D[illegible] 2018: RMB3,102,152,000). [illegible] B[illegible] I[illegible] B[illegible] II [illegible] J[illegible] R[illegible] E[illegible] B[illegible] III[illegible] P[illegible] H[illegible] 1 [illegible] S[illegible] S E[illegible] S[illegible] S E[illegible]

21. 股本

股份

21. SHARE CAPITAL

Share

		二零一九年六月三十日 30 June 2019 美元 US$ (未經審核) (Unaudited)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 美元 S$ (經審核) (A[illegible])
法定：	A[illegible]:		
5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股	5,000,000,000 [illegible] S$0.00001[illegible]	50,000	50,000
已發行及悉數繳足：	I[illegible]:		
4,123,000,000股每股面值0.00001美元的普通股	4,123,000,000 [illegible] S$0.00001[illegible]	41,230	41,230
相等於人民幣千元	E[illegible] RMB'000	265	265

22. 永續資本證券

22. PERPETUAL CAPITAL SECURITIES

		本金 P[illegible]inci[illegible]al *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una[illegible]di[illegible]ed)*	分銷 Di[illegible]ib[illegible]ion *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una[illegible]di[illegible]ed)*	總計 To[illegible]al *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una[illegible]di[illegible]ed)*
於二零一九年一月一日之結餘	B[illegible]1 J[illegible]2019	2,974,443	33,781	3,008,224
本集團發行永續資本證券	I[illegible]G[illegible]	1,363,107	—	1,363,107
永續資本證券持有人應佔溢利	P[illegible]	—	115,562	115,562
於二零一九年六月三十日之結餘	B[illegible]30 J[illegible]2019	4,337,550	149,343	4,486,893
於二零一八年一月一日之結餘	B[illegible]1 J[illegible]2018	2,974,443	—	2,974,443
永續資本證券持有人應佔溢利	P[illegible]	—	258,781	258,781
付款	P[illegible]	—	(225,000)	(225,000)
於二零一八年十二月三十一日之結餘	B[illegible]31 D[illegible]2018	2,974,443	33,781	3,008,224

於二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月七日，本集團的附屬公司正榮地產控股股份有限公司發行本金額分別為人民幣300,000,000元及人民幣2,700,000,000元的次級永續資本證券(「永續資本證券」)。扣除發行成本後的所得款項淨額總額為人民幣2,974,443,000元。正榮地產控股所發行的永續資本工具為無抵押。該工具並無屆滿日期，而分派金額可由正榮地產控股酌情遞延派付，且分派延期的次數並無限制。該永續資本工具可由發行人贖回。發行人如選擇向普通股東宣派股息，則須按認購協議所界定的派息率向永續資本工具持有人作出分派。因此，永續資本證券分類為權益工具，並在未經審核中期簡明綜合財務狀況表內列作權益。

O[illegible]31 O[illegible]2017[illegible]7 N[illegible]2017,[illegible]G[illegible], [illegible]P[illegible]H[illegible]C[illegible]L[illegible](正榮地產控股股份有限公司)[illegible]([illegible]P[illegible]C[illegible]S[illegible]I)[illegible]RMB300,000,000[illegible]RMB2,700,000,000,[illegible]N[illegible]RMB2,974,443,000[illegible][illegible]P[illegible]H[illegible][illegible]P[illegible]H[illegible][illegible]P[illegible]C[illegible]S[illegible]I[illegible][illegible]P[illegible]H[illegible].

22. 永續資本證券(續)

於二零一九年六月十九日，本公司發行本金額為200,000,000美元的優先永續資本證券(「永續資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額總額為198,274,000美元。永續資本證券II並無固定到期日，可由本公司選擇於二零二二年一月二十五日或以後按本金額連同應計、未付或延遲派息付款贖回。工具的分派率為自發行日起至二零二二年一月二十五日為年息率10.25%，加上以後每年遞進息率5%。本集團並無為永續資本證券II作出擔保或質押。本公司可按其全權酌情選擇根據證券的條款延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對就此派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。本公司並無責任就永續工具交付現金、支付利息或行使其贖回權。因此，永續資本證券II分類為權益工具，並在未經審核中期簡明綜合財務狀況表內呈列作權益的一部分。

22. PERPETUAL CAPITAL SECURITIES (C[illegible])

O[illegible] 19 J[illegible] 2019, [illegible]C [illegible] ([illegible] P[illegible] C[illegible] S[illegible] II) [illegible] S$200,000,000. N[illegible] S$198,274,000 [illegible] P[illegible] C[illegible] S[illegible] II [illegible] 25 J[illegible] 2022 [illegible]C [illegible] 10.25% [illegible] 25 J[illegible] 2022, [illegible] 5% [illegible] N[illegible] G[illegible] P[illegible] C[illegible] S[illegible] II. [illegible]C [illegible] [illegible]C [illegible] [illegible]C [illegible] [illegible]C [illegible] P[illegible] C[illegible] S[illegible] II [illegible]

23. 業務合併

a) **收購G ang ho F mao P.o e. De elo men Co., L d.(「G ang ho F mao」)**

於二零一九年一月八日，本集團按現金代價人民幣5,034,000元收購G[illegible] F[illegible] 的34%股權。G[illegible] F[illegible] 從事房地產開發。收購以後，本集團因涉及G[illegible] F[illegible] 而承擔或享有可變回報的風險或權利，並有能力通過其投票地位以及現有權利指導相關活動(包括但不限於G[illegible] F[illegible] 的預算、定價及促銷策略)而影響回報。因此，本集團對G[illegible] F[illegible] 擁有控制權。

b) **收購S ho Cheng. i Real E a e Co., L d. (「S ho Cheng. i」)**

先前，本集團於從事房地產開發的S[illegible] C[illegible] 持有其總股權的50%，S[illegible] C[illegible] 入賬為本集團的合營企業。其餘股權由 [illegible] J[illegible] C[illegible] M[illegible] C., L. (「[illegible] J[illegible]」)持有。於二零一九年一月十二日，本集團與 [illegible] J[illegible] 訂立一項股東協議，據此，[illegible] J[illegible] 將其於S[illegible] C[illegible] 的所有股東大會投票權歸屬予本集團，以至本集團可行使S[illegible] C[illegible] 的全部投票權。因此，自該協議日期起，本集團對S[illegible] C[illegible] 擁有控制權。

c) **收購S ho Ling. i Real E a e Co., L d. (「S ho Ling. i」)**

先前，本集團於從事房地產開發的S[illegible] L[illegible] 持有其總股權的50%，S[illegible] L[illegible] 入賬為本集團的合營企業。其餘股權由 [illegible] J[illegible] C[illegible] M[illegible] C., L. ([illegible] J[illegible]) 持有。於二零一九年一月十二日，本集團與 [illegible] J[illegible] 訂立一項股東協議，據此，[illegible] J[illegible] 將其於S[illegible] L[illegible] 的所有股東大會投票權歸屬予本集團，以至本集團可行使S[illegible] L[illegible] 的全部投票權。因此，自該協議日期起，本集團對S[illegible] L[illegible] 擁有控制權。

23. BUSINESS COMBINATIONS

a) **Ac i i ion of G ang ho F mao P.o e. De elo men Co., L d.(G ang ho F mao)**

O[illegible] 8 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible] 34% [illegible] G[illegible] F[illegible] RMB5,034,000. G[illegible] F[illegible] [illegible] A[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] G[illegible] F[illegible] [illegible] G[illegible] F[illegible] H[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] G[illegible] F[illegible].

b) **Ac i i ion of S ho Cheng. i Real E a e Co., L d. (S ho Cheng. i)**

[illegible] G[illegible] 50% [illegible] S[illegible] C[illegible] [illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] J[illegible] C[illegible] M[illegible] [illegible] C., L. ([illegible] J[illegible]). O[illegible] 12 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible] [illegible] J[illegible] J[illegible] [illegible] S[illegible] C[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] 100% S[illegible] C[illegible] H[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] S[illegible] C[illegible] [illegible].

c) **Ac i i ion of S ho Ling. i Real E a e Co., L d. (S ho Ling. i)**

[illegible] G[illegible] 50% [illegible] S[illegible] L[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] J[illegible] [illegible] C[illegible] M[illegible] [illegible] C., L. ([illegible] J[illegible]). O[illegible] 12 J[illegible] 2019, [illegible] G[illegible] [illegible] J[illegible] J[illegible] [illegible] S[illegible] L[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] 100% S[illegible] L[illegible] H[illegible] [illegible] G[illegible] [illegible] S[illegible] L[illegible] [illegible].

23. 業務合併(續)

c) 收購S ho Ling[illegible]i Real E[illegible]a e Co., L d.(「S ho Ling[illegible]i」)(續)

所收購公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

23. BUSINESS COMBINATIONS (C[illegible])

c) Ac[illegible]i i ion of S ho Ling[illegible]i Real E[illegible]a e Co., L d. (" S ho Ling[illegible]i) (C[illegible])

[illegible] :

		收購時確認的公平值 Fai[illegible]al e [illegible]ecogni ed on ac i i ion *人民幣千元* *RMB'000*
現金及現金等價物	C[illegible]	53,996
物業、廠房及設備	P[illegible]	89
開發中物業	P[illegible]	3,272,760
預付款項、其他應收款項及其他資產	P[illegible]	201,311
應收關聯公司款項	D[illegible]	71,917
貿易應付款項及應付票據	[illegible]	(42,411)
計息銀行及其他借款	I[illegible]	(1,891,820)
其他應付款項及應計費用	O[illegible]	(1,402,507)
合約負債	C[illegible]	(126,274)
遞延稅項負債	D[illegible]	(11,669)
按公平值列賬之可識別淨資產總額	[illegible]	125,392
一名非控股股東注資	C[illegible]	4,886
本集團注資	C[illegible]G[illegible]	

24. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

24. DISPOSAL OF SUBSIDIARIES (C)

A :

		人民幣千元 RMB'000
現金代價	C	1,385
出售的現金及現金等價物	C	(12)
有關出售的現金及現金等價物流入淨額	N	1,373

25. 或然負債

於報告期末，未於簡明綜合財務狀況表內撥備的或然負債如下：

25. CONTINGENT LIABILITIES

A :

			二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D ,2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A)
向銀行作出的有關授予本集團物業買家融資的擔保	G	(1)	32,023,632	32,844,414
向銀行及其他機構作出的有關授予合營企業及聯營公司融資的擔保	G	(2)	8,212,086	81,000
			40,235,718	32,925,414

25. 或然負債(續)

(1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售已竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並未就向本集團持作出售已竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

(2) 本集團就向合營企業及聯營公司的借款向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，截至二零一八年十二月三十一日，無須就該等向合營企業及聯營公司提供的擔保計提撥備。於二零一九年六月三十日，本集團已向合營企業及聯營公司提供財務擔保。有關關聯方交易的進一步詳情載於附註27。

25. CONTINGENT LIABILITIES (Continued)

(1) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] 30 June 2019 ([illegible] 30 June 2018: [illegible]), [illegible]

(2) [illegible] 31 December 2018. [illegible] 30 June 2019. [illegible] 27.

26. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

26. COMMITMENTS

[illegible]

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D[illegible] 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A[illegible])
已訂約但尚未撥備：	C[illegible] :		
開發中物業	P [illegible]	13,144,797	13,228,125
收購土地使用權	A [illegible]	5,069,176	—
應向以下公司注資的款項	C[illegible]		
合營企業	J [illegible]	20,500	17,500
聯營公司	A [illegible]	54,058	150,428
		18,288,531	13,396,053

27. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除本財務報表其他章節所詳述之交易外，本集團與關聯方於期內有下列交易：

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS

(1) Rela ed a[illegible] an ac ion

I[illegible] G[illegible] :

		截至六月三十日止六個月 Fo[illegible] he i mon h ended 30 J ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元 RMB'000 (未經審核)*
合營企業及聯營公司墊款	A[illegible]	2,282,729	2,411,281
償還合營企業及聯營公司的墊款	R[illegible]	1,412,965	152,919
給予合營企業及聯營公司的墊款	A[illegible]	168,543	3,842,898
償還給予合營企業及聯營公司的墊款	R[illegible]	3,745,025	1,759,627
由最終控股股東控制的公司提供的物業管理服務(附註)	P[illegible]	61,287	47,241
為最終控股股東控制的公司提供管理諮詢服務(附註)	M[illegible]	3,718	—
為合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務(附註)	M[illegible]	13,734	3,195
合營企業及聯營公司的利息收入(附註)	I[illegible]	6,132	—

附註：該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

N[illegible]

27. 關聯方交易(續)

2) 與關聯方的其他交易

(c) 於二零一九年六月三十日，本集團就向合營企業及聯營公司若干不超過人民幣8,212,086,000元的銀行及其他貸款作出擔保(二零一八年十二月三十一日：人民幣81,000,000元)。

(d) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已向正榮公益基金會捐贈多達人民幣1,400,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3,520,000元)。

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS (C ,)

(2) O he an ac ion i h ela ed a ie

(c) G , RMB8,212,086,000 , 30 J 2019 (31 D , 2018: RMB81,000,000).

(d) F , 30 J 2019, G , RMB1,400,000 (, 30 J 2018: RMB3,520,000) F , .

(3) 與關聯方的未付結餘 / (3) O anding balance i h ela ed a ie

		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 人民幣千元 RMB'000 (未經審核) (Una di ed)	二零一八年十二月三十一日 31 D , 2018 人民幣千元 RMB'000 (經審核) (A ,)
應收合營企業及聯營公司款項	D	4,103,645	7,672,239
應收由最終控股股東控制的公司款項	D	37,876	14,127
應付合營企業及聯營公司款項	D	4,122,921	3,313,097
應付由最終控股股東控制的公司款項	D	29,185	19,886

與以上關聯方的結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

B , .

27. 關聯方交易(續)

(4) 本集團主要管理人員薪酬

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS (C[illegible])

(4) Com en a ion of ke[illegible] managemen e. onnel of he G.o

		截至六月三十日止六個月 Fo. he i mon h ended 30 J ne	
		二零一九年 2019 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *(Una di ed)*	二零一八年 2018 *人民幣千元* *RMB'000* *(未經審核)* *([illegible])*
短期僱員福利	S [illegible]	19,536	10,968
養老金計劃供款及社會福利	P[illegible]	432	348
支付予主要管理人員的薪酬總額	[illegible]	19,968	11,316

28. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS

[illegible] :

		賬面值 Ca[illegible]ing amo n		公平值 Fai[illegible] al e	
		二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 *人民幣千元 RMB'000*	二零一八年十二月三十一日 31 Decembe. 2018 *人民幣千元 RMB'000*	二零一九年六月三十日 30 J ne 2019 *人民幣千元 RMB'000*	二零一八年十二月三十一日 31 Decembe. 2018 *人民幣千元 RMB'000*
金融資產	Financial a e				
按公平值計入損益的金融資產	E [illegible]	1,127,280	862,161	1,127,280	862,161
金融負債	Financial liabili ie				
計息銀行及其他借款	I [illegible]	36,575,221	38,170,589	36,606,838	38,326,087
公司債券	C [illegible]	3,598,986	3,150,187	3,657,629	3,102,152
優先票據	S[illegible]	12,354,880	5,170,825	12,671,777	5,199,257
計入其他應付款項及應計費用的金融擔保	E [illegible]	136,832	—	136,832	—
		52,665,919	46,491,601	53,073,076	46,627,496

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

M[illegible]

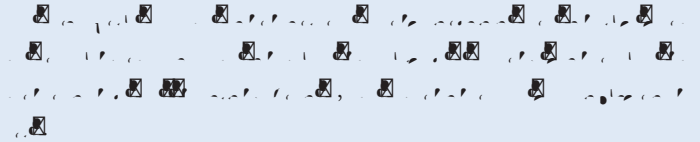
28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

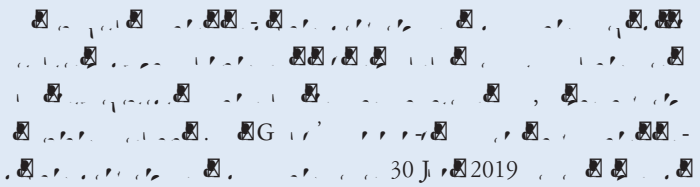
本集團的融資部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，融資部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值結果進行兩次討論。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願訂約各方現時進行之交易(強迫或清算銷售除外)中之交易金額入賬。

計息銀行及其他借款的公平值乃通過將預期未來現金流量按現時可用於具類似條款、信用風險及餘下還款期限之工具的利率進行貼現計算。本集團於二零一九年六月三十日自有計息銀行及其他借款之不履約風險被評定為並不重大。

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)





28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

以下載列於二零一九年六月三十日金融工具估值所用的重大不可觀察輸入值概要連同定量敏感度分析：

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS (C[illegible])

S[illegible] 30 J[illegible] 2019:

	估值方法 Val a ion echni e	重大不可觀察輸入值 Significan nob e able in	範圍 Range	公平值對輸入值的敏感度 Sen i i i of fai al e o he in
金融擔保合約撥備	預期信貸虧損模式	收回率	36.94%至37.91%	倘收回率上升(下降)1%，則將導致公平值減少(增加)人民幣2,194,000元／人民幣2,194,000元
P[illegible]	E[illegible]	R[illegible]	36.94% 37.91%	1%[illegible] RMB2,194,000/ RMB2,194,000
		貼現率	2.50%至2.99%	倘貼現率上升(下降)1%，則將導致公平值減少(增加)人民幣1,449,000元／人民幣1,492,000元
		D[illegible]	2.50% 2.99%	1%[illegible] RMB1,449,000/ RMB1,492,000

28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS (C[illegible])

公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

Fai[illegible] al e hie[illegible]a[illegible]ch[illegible]

[illegible] G[illegible]:

按公平值計量的資產：

A[illegible]

於二零一九年六月三十日

A[illegible] 30 J[illegible]2019

	使用以下數據計量之公平值 Fai[illegible] al e mea[illegible]emen[illegible]ing			
	活躍市場之報價（第一級） Q o ed [illegible]ice in ac i e ma[illegible]ke[illegible] (Le el 1) 人民幣千元 RMB'000	重大可觀察輸入數據（第二級） Significan ob e[illegible] able in [illegible] (Le el 2) 人民幣千元 RMB'000	重大不可觀察輸入數據（第三級） Significan nob e[illegible] able in [illegible] (Le el 3) 人民幣千元 RMB'000	總計 To al 人民幣千元 RMB'000
按公平值計入損益的金融資產 E[illegible]	1,127,280	—	—	1,127,280

28. 金融工具的公平值及公平值層級*(續)*

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS *(C[illegible])*

公平值層級*(續)*

Fai[illegible] al e hie[illegible]a[illegible]ch[illegible] *(C[illegible])*

按公平值計量的負債：

L[illegible]

於二零一八年十二月三十一日

A[illegible] 31 D[illegible] 2018

		使用以下數據計量之公平值 F[illegible]			
		活躍市場之報價（第一級） Q[illegible]	重大可觀察輸入數據（第二級） S[illegible]	重大不可觀察輸入數據（第三級） S[illegible]	總計
		(L[illegible] 1)	(L[illegible] 2)	(L[illegible] 3)	
		人民幣千元 *RMB'000*	*人民幣千元* *RMB'000*	*人民幣千元* *RMB'000*	*人民幣千元* *RMB'000*
按公平值計入損益的金融資產	E[illegible]	862,161	—	—	862,161

28. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

28. FAIR VALUE AND FAIR VALUE HIERARCHY OF FINANCIAL INSTRUMENTS (C[illegible])

公平值層級(續)

Fai[illegible] al e hie[illegible]a[illegible]ch[illegible] (C[illegible])

按公平值計量的負債：(續)

L[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] (C[illegible])

於二零一九年六月三十日

A[illegible] 30 J[illegible] 2019

		使用以下數據計量之公平值 F[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]			
		活躍市場之報價(第一級) Q o ed [illegible]ice in ac i e ma[illegible]ke (Le el 1) *人民幣千元* *RMB'000*	重大可觀察輸入數據(第二級) Significan ob e[illegible] able in (Le el 2) *人民幣千元* *RMB'000*	重大不可觀察輸入數據(第三級) Significan nob e[illegible] able in (Le el 3) *人民幣千元* *RMB'000*	總計 To al *人民幣千元* *RMB'000*
計入其他應付款項及應計費用的金融擔保	E[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [

29. 報告期後事項

於二零一九年七月三十日，合共244,756,000股配售股份按配售價每股4.95港元獲認購。扣除股份發行成本的所得款項淨額約為1,199,300,000港元(相當於約人民幣1,056,000,000元)。認購股份本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約5.60%。

於二零一九年八月十九日，本公司發行本金額為110,000,000美元，將於二零二二年到期的優先票據。優先票據按年利率9.15%計息，按半年支付。優先票據的到期日為二零二二年三月八日。於到期之前任何時間，本公司可選擇按預先釐定的贖回價贖回優先票據。贖回價的詳情於相關發售備忘錄中披露。

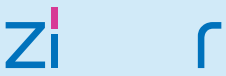
29. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

O 30 J 2019, 244,756,000 HK$4.95 HK$1,199,300,000(RMB1,056,000,000), 5.60% C

O 19 A 2019, C S$110,000,000 2022. 9.15% 8 M 2022. A C

30. 批准中期財務資料

董事會於二零一九年八月二十五日批准並授權刊發本中期財務資料。

30. APPROVAL OF THE INTERIM FINANCIAL INFORMATION

25 A 2019.