



Logan Property Holdings Company Limited  
龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

BUILDING **A** 專筑美好生活  
BETTER LIFE



2015中期報告

(股份代號 : 3380)



# 目錄

公司簡介	02
公司資料	03
公司管理架構	04
主席致辭	05
管理層討論與分析	09
其他資料	19
審閱報告	26
綜合收益表	27
綜合全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
未經審核中期財務報告附註	32



## 公司簡介

龍光地產控股有限公司是中國專注於住宅物業市場的物業發展商，產品主要針對首次置業人士及換房人士。於二零一五年，集團位列中國大型物業發展商第38位(以綜合實力計)。龍光地產在中國經濟發達地區及新興地區，包括廣東廣西兩省在內的14個城市中發展住宅物業項目。集團的土地儲備包括以具競爭力價格收購的土地，通過於一些集團認為具高增長潛力的經濟區域建立和擴張業務據點，致力開發土地資源。於二零一五年六月三十日，本集團在14個城市中擁有94個處於不同發展階段的項目及總建築面積達1,293萬平方米的土地儲備。龍光地產首獲穆迪和惠譽分別給予「Ba3」和「BB-」評級，展望均為穩定。根據公開信息，龍光地產的信用評級是過去三年於香港新上市的中國房地產開發商中獲得的最高評級，二零一五年穆迪和惠譽相繼重申龍光地產「Ba3」和「BB-」評級，展望為穩定，足證市場對本集團「低成本，高利潤」的核心實力的認同。龍光地產乃摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型企業指數的成份股以及恒生綜合大型股／中型股指數成份股，並將成為滬港通合資格港股通股票，榮登為港股通可投資目標。龍光地產同時為恒生低波幅指數及恒生增幅指數成份股。

龍光地產亦獲得各獨立機構頒發的多個獎項，包括北京貝塔諮詢中心與《證券市場周刊》聯合推出的「財務安全性排名」中位列前五；國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒發的「二零一五年中國房地產百強企業－盈利性Top 10」稱號；以及和訊網頒發的「最具發展潛力房地產企業獎」等。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

紀海鵬先生(主席)  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

### 非執行董事

紀凱婷女士

### 獨立非執行董事

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

## 審核委員會

廖家瑩女士(主席)  
蔡穗聲先生  
張化橋先生

## 薪酬委員會

張化橋先生(主席)  
紀海鵬先生  
廖家瑩女士

## 提名委員會

紀海鵬先生(主席)  
張化橋先生  
廖家瑩女士

## 公司秘書

李昕穎女士

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 註冊辦事處

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

## 總部及中國主要營業地點

中國深圳  
寶安區  
興華路南  
龍光世紀大廈B座2002室

## 香港主要營業地點

香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
68樓02-03A室

## 公司網址

<http://www.loganestate.com>

## 授權代表

李昕穎女士  
紀凱婷女士

## 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

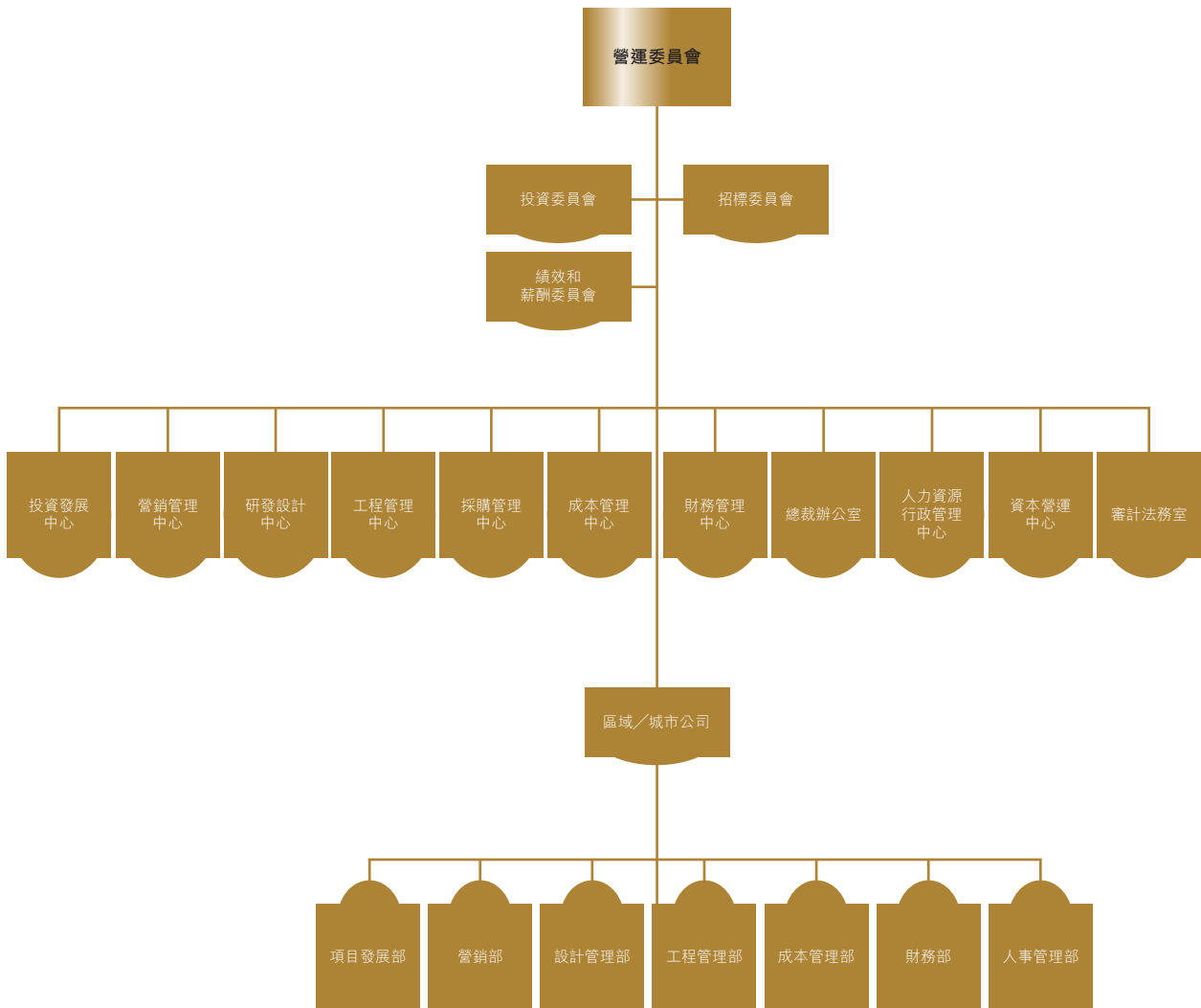
## 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港  
中環花園道3號  
中國工商銀行大廈33樓

## 上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：3380.HK)

# 公司管理架構



# 主席致辭

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表龍光地產控股有限公司(「龍光地產」或「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之業務回顧及展望。

## 業績及評價

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團實現合同銷售額人民幣約84.1億元，較去年同期大幅上升約51.8%；合約銷售面積為1,245,000平方米。截至二零一五年六月三十日止六個月的收入為人民幣5,156.1百萬元，較去年同期增長約7.9%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間權益股東應佔溢利為人民幣1,031.3百萬元，較去年同期下降約19.8%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣692.0百萬元，較去年同期上升約1.8%，核心利潤率為13.4%。

於二零一五年上半年，龍光地產在發展住宅物業取得的業績及穩健的業務模式與財務狀況繼續獲得投資界和資本市場的廣泛認可。二零一五年上半年，龍光地產獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)重申其對集團的評級，分別為Ba3及BB-評級，展望均為穩定。兩家機構均對集團穩健的經營模式及其在珠三角和兩廣的區域優勢表示認同。龍光地產首次榮登「二零一五中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」榜單，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所等研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」發佈。此外，集團自二零一一年連續第五年入圍國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院發佈的中國地產百強榜單，二零一五年排名新高第38位，較二零一四年之排名再度提升，品牌影響力持續增長；同時亦獲評「二零一五中國房地產百強企業－盈利性TOP10」企業。

## 市場回顧及銷售表現

二零一五年上半年，中國經濟在新常態下增速放緩，中央推動新一輪經濟結構的深度調整，為未來經濟發展積聚新動能，經濟發展質量得到進一步提高。在中央推出一系列穩增長促改革調結構惠民生的重大舉措後，上半年經濟運行保持在合理區間，主要經濟指標趨穩向好。由於房地產行業作為中國宏觀經濟支柱，整體政策環境亦朝著寬鬆態勢發展，房地產市場亦再度出現活躍蹟象。在「330新政」、公積金貸款政策以及央行年內三次降息、降準等多重政策因素疊加作用下，刺激自住和改善型需求持續釋放，二零一五年上半年樓市逐步回暖趨勢基本確立，尤其是二季度，商品住宅市場價量齊升，對上半年樓市復蘇貢獻頗大。我們堅持以首次置業和改善需求人士為主的產品客戶定位，更好的契合了市場走勢，在二零一五年上半年合約銷售中，84%以上售出單位的面積在120平方米以下，而在二零一五年上半年合約銷售支付方式中，按揭貸款及分期付款佔比約82%，銷售回款率達約85%。

除產品定位準確以外，我們土地儲備的區域佈局也助力我們業績在回顧期內的行業分化過程中脫穎而出。在整體市場中，一線城市回暖最為明顯，而受益於珠三角一體化發展趨勢帶動下，尤以深圳房地產市場復蘇勢頭最為強勁。深圳市場供應不足，而購房人口數量佔比較高，在利好政策推動下，需求釋放加快。同時，深圳經濟轉型速度較快，助推二季度房價明顯上漲。龍光地產現有土地儲備1,293萬平方米中，51%聚集於珠三角等高經濟增長區域，其中深圳土儲佔比35%。於去年十月底通過公開市場「招拍掛」形式獲取的深圳玖龍璽項目計劃在今年第四季度推出市場預售。此項目為地鐵上蓋物業，位處被譽為深圳新中心的龍華中心區域，一站直達深圳北站、高鐵開通後28分鐘直達香港西九龍；其位於福田CBD後花園的優勢位置，除盡享福田市中心醇熟商業生活配套，更同時環擁背靠塘朗山、遠望銀湖山的城市中心天然氧吧。龍華地區的升值潛力巨大，玖龍璽將為集團未來的增長注入強大的動力。總建築面積達500萬平方米的重點旗艦項目龍光城，於期內已售出逾4,000套單位，而開盤迄今則已累積售出超過13,000套房源。該項目坐擁周邊山湖美景，交通網絡完善，設施配套齊配；更於今年四月三十日起開通社區專線巴士服務，進一步完善來往龍崗、福田和羅湖的交通，將加強項目對於深圳剛需市場的吸引力。期內，本集團合約銷售主要分佈在深圳、中山、佛山、南寧、汕頭等城市。我們在深圳坪山區、汕頭、南寧等地的銷售額繼續名列前茅。未來的第三、四季度預計進一步預售新推項目有深圳龍華玖龍璽、深圳龍光城北四期、北八期、南寧普羅旺斯十期、汕頭御海陽光二、三期等，可為下半年帶來優質充足的可售貨源。集團的現有良好的土地資源、「深耕區域、聚焦品質住宅」的戰略、精準的產品定位，為集團的銷售業績奠定了良好基礎。



### 土地獲取

本集團堅持「深耕區域、聚焦剛需」的策略，在現有的珠三角、兩廣優勢區域繼續拓展，鞏固市場地位。期內，集團繼續在公開市場以「招拍掛」的方式，及時補充優質地塊，累積充足的可銷售資源。二零一五年上半年，本集團分別在珠海、南寧的核心區域透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取兩個項目，總建築面積共計149,894平方米，新獲取的土地價格成本平均每平方米約為人民幣7,178元。於二零一五年八月二十八日，本年新獲取項目5個，總建築面積約為111萬平方米，平均土地成本為每平方米人民幣3,221元。

今年一月，集團在珠海拱北核心區域競投得的新地塊以總地價人民幣9.78億元成交，總建築面積約為8.06萬平方米。該地塊面臨前山河，景觀資源豐富，周邊配套成熟，且與珠海拱北口岸、珠海輕軌站、港珠澳大橋出入口等相鄰，交通區域優勢明顯。及至六月，龍光地產成功以總價9,795萬元競得南寧市江南區的住宅、商業用地，總建築面積6.93萬平方米。該地塊周邊高尚樓盤林立，居住氛圍濃厚，配套、教育資源豐富，交通便利。此外，該地塊更與公司現有項目南寧普羅旺斯臨近，將開發成為第十期，再次擴大南寧普羅旺斯版圖，進一步鞏固龍光地產在南寧的市場地位。

於二零一五年六月三十日，本集團擁有的總土地儲備約為1,293萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣1,478元，其中除一個項目是通過股權收購獲取以外，其餘全部透過公開市場的「招拍掛」獲取，預期足夠滿足集團未來五至六年的開發需求，本集團總土地儲備中的51%地處中國經濟最繁榮的珠三角地區，其中深圳土儲佔比35%；以南寧為核心的廣西區域則佔26%，有助於集團未來把握市場整合的契機，深耕優勢區域，進一步提升龍光地產的市場地位。

### 財務管理

於二零一五年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣6,651.9百萬元，淨債項權益率約為61.9%的水平。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團平均借款成本按年計為9.0%，與去年同期相比上升0.6個百分點，主要由於集團於二零一四年五月及十二月發行總規模達5.5億美元的兩期優先票據，其年利率分別為11.25%及9.75%，並於期內首次計及整個期間所致。

期內，本集團繼續堅持採用審慎的財務策略，確保穩定的融資成本，以保障本集團的穩健發展。

於今年八月，本集團之全資子公司深圳市優凱思投資顧問有限公司(「深圳優凱思」)獲中國證券監督管理委員會批准，成功發行總規模達人民幣50億元的境內公司債券。本次境內債券分兩期方式發行，首批人民幣40億元債券的票面利率為5%，年期為五年，附第三年末發行人深圳優凱思有權調整票面利率及投資者有權回售債券；第二批人民幣10億元債券的票面利率則為4.77%，年期為四年，附第二年末發行人有權調整票面利率及投資者有權回售債券。募集的資金將用於償還銀行債務以及補充一般營運資金。本次發行境內公司債券獲得「AA」信用評級，兩期債券均獲得了市場的熱烈反響，取得理想的利率，足見公司深得境內境外投資者的認可。

通過適時把握內地公司債券市場開放的機遇，經過兩期的發行，集團得以拓寬融資渠道、降低融資成本，並有助優化債務結構、不斷強化財務實力。

## 未來展望

中國宏觀經濟在結構轉型中增速放緩，隨著一系列改革政策開始到位，預期二零一五年下半年中國經濟企穩的勢頭會得到進一步穩固和加強。展望下半年，貨幣信貸政策繼續穩健趨鬆，需求繼續回升，庫存將逐步去化，供大於求壓力持續改善，預計下半年樓市平穩增長可期，仍將延續銷售回暖的趨勢。

下半年，集團有更多地段優良、產品定位符合市場需求的新貨源推出，集團將堅持積極銷售、快速資金回款的策略，並繼續注重庫存去化，確保財務穩健。在拓展土地資源方面，我們將繼續秉承量入為出，謹慎投資的原則，在現有已建立市場地位、擁有品牌優勢的地區，加大對深圳、廣州等一線城市、珠三角、兩廣等經濟高增長區域的投資，繼續補充優質地塊，鞏固市場份額之外，將強化集團的戰略布局，聚焦一線和領先的二線城市及其周邊區域，重點關注京津冀區域和海西區域。同時也將繼續以開放的心態，歡迎與優秀的夥伴合作，實現共贏。

展望未來，集團將繼續大量關注改善型需求及剛性需求產品，堅持「輕資產」、「快周轉」的運營模式作為公司當前的核心競爭力，加快項目周轉，確保現金流快速回籠周轉；堅持高標準的產品質量，進一步加強成本控制的優勢，保證合理的利潤率回報。通過「明確責任、激活動力、扎實管理、重視客戶」四個方面，強化內部管控，盡量發揮項目價值，持續提升客戶滿意度，進一步樹立品牌知名度，得到市場和客戶對本集團的肯定和認可，把握住市場趨勢帶來的龐大增長機遇，努力實現公司價值最大化以及股東回報最大化。

## 致謝

本人謹代表董事會對股東、業務合作夥伴及客戶的長期支持及信賴致以衷心感謝，並感激公司管理層及全體員工的不懈努力及持續承諾，均有助本集團取得驕人業績。我們將繼續專心致志，秉承專築美好生活的理念，發揚本集團的優勢以達致長遠發展，並為全體股東帶來可持續回報。

主席  
紀海鵬

香港  
二零一五年八月二十八日

# 管理層討論與分析

## 整體表現

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團的收益為人民幣5,156.1百萬元，較二零一四年同期增長約7.9%。毛利為人民幣1,535.3百萬元，較二零一四年同期增長約6.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣1,031.3百萬元，較二零一四年同期下降約19.8%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，核心溢利指未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的期內溢利（「核心溢利」）為人民幣692.0百萬元，較二零一四年同期增長約1.8%；每股基本盈利為人民幣0.21元（二零一四年同期：人民幣0.26元）。

於二零一五年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為61.9%。

## 表現摘要

	截至六月三十日六個月期間		
	二零一五年	二零一四年	變動 %
合約銷售金額(人民幣千元)	8,413,603	5,540,900	51.8%
合約銷售建築面積(平方米) <sup>1</sup>	1,245,002	758,710	64.1%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣/平方米) <sup>1</sup>	6,624	7,045	-6.0%
<b>收益</b>	<b>5,156,121</b>	<b>4,779,750</b>	<b>7.9%</b>
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣千元)	5,070,666	4,574,570	10.8%
— 已交付物業建築面積(平方米) <sup>1</sup>	828,739	544,082	52.3%
— 已交付物業平均售價(人民幣元/平方米) <sup>1</sup>	6,255	7,108	-12.0%
租賃收入(人民幣千元)	27,626	31,242	-11.6%
建築收入(人民幣千元)	57,829	173,938	-66.8%
毛利(人民幣千元)	1,535,307	1,447,162	6.1%
期內溢利			
— 股東應佔(人民幣千元)	1,031,277	1,286,303	-19.8%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	43,537	30,926	40.8%
期內溢利(未計及投資物業的公允價值變動及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項)	691,968	679,637	1.8%
— 股東應佔(人民幣千元)	648,431	648,711	-0.0%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	43,537	30,926	40.8%

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日	變動 %
總資產(人民幣千元)	<b>45,827,506</b>	44,835,753	2.2%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及已抵押存款)(人民幣千元)	<b>6,651,910</b>	7,514,463	-11.5%
銀行及其他貸款總額(包括銀行及其他借款及優先票據)(人民幣千元)	<b>15,312,062</b>	16,265,362	-5.9%
股本權益總額(人民幣千元)	<b>13,982,232</b>	13,317,018	5.0%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(1)</sup>	<b>29.8%</b>	30.3%	
核心溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>13.4%</b>	14.2%	
淨債項權益率 <sup>(3)</sup>	<b>61.9%</b>	65.7%	
資產負債率 <sup>(4)</sup>	<b>69.5%</b>	70.3%	
平均借款成本(按年計) <sup>(5)</sup>	<b>9.0%</b>	8.4%	

1. 並無計及單位應佔的建築面積。

附註：

- (1) 毛利率：毛利÷收益\*100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利÷收益\*100%
- (3) 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額－現金及銀行結餘)÷權益總額\*100%
- (4) 資產負債率：負債總額÷資產總額\*100%
- (5) 平均借款成本：借款成本÷平均借款餘額\*100%

## 物業開發

### 合約銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售約人民幣8,413.6百萬元，較二零一四年同期約人民幣5,540.9百萬元大幅上升了約51.8%；二零一五年上半年合約銷售面積(不包含車位)約為124.5萬平方米，較二零一四年同期的75.9萬平方米大幅上漲了約64.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月期間的平均售價為每平方米人民幣6,624元<sup>(1)</sup>，比二零一四年同期的每平方米人民幣7,045元下降約6%，主要由於所售產品結構發生變化所致。截至二零一五年六月三十日止六個月期間的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域<sup>(2)</sup>、汕頭區域、廣西區域及其他區域佔比分別約為27.9%、28.1%、22.6%、18.1%和3.3%。

	二零一五年上半年合約銷售				
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔比	平均售價 (不含車位) (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	2,349.0	27.9%	395,982	31.8%	5,931
珠三角其他區域 <sup>(2)</sup>	2,363.7	28.1%	347,455	27.9%	6,290
汕頭區域	1,901.0	22.6%	232,969	18.7%	8,007
廣西區域	1,520.8	18.1%	219,450	17.6%	6,561
其他區域	279.1	3.3%	49,146	4.0%	5,400
合計	8,413.6	100%	1,245,002	100%	6,624

(1) 不包含車位

(2) 不含深圳區域

### 物業銷售收益

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，物業銷售收益為人民幣5,070.7百萬元，較二零一四年同期物業銷售收益人民幣4,574.6百萬元增長約10.8%，佔收益總額的98.3%。物業銷售確認收入的面積(不包含車位)同比截至二零一四年六月三十日止六個月期間的544,082平方米增長約52.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月期間的828,739平方米。二零一五年上半年的物業銷售確認收入分別來自深圳區域、珠三角其他區域<sup>(2)</sup>、汕頭區域、廣西區域及其他區域，佔比分別約為24.9%、45.4%、4.0%、22.7%和3.0%。

	二零一五年上半年物業銷售收益				平均售價 (不含車位) (人民幣元/ 平方米)
	金額	佔比	總建築面積 <sup>(1)</sup>	佔比	
	人民幣百萬元		(平方米)		
深圳區域	1,264.1	24.9%	231,180	27.9%	5,683
珠三角其他區域 <sup>(2)</sup>	2,302.1	45.4%	348,787	42.1%	6,842
汕頭區域	203.5	4.0%	11,884	1.4%	15,530
廣西區域	1,152.4	22.7%	220,655	26.6%	5,187
其他區域	148.6	3.0%	16,233	2.0%	8,106
<b>總計</b>	<b>5,070.7</b>	<b>100%</b>	<b>828,739</b>	<b>100%</b>	<b>6,255</b>

(1) 不包含車位

(2) 不含深圳區域

### 新動工項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有6個專案或專案分期動工開發，規劃總建築面積合計約為854,682平方米。

### 竣工項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有8個專案或專案分期竣工，規劃總建築面積合計約為1,062,228平方米。

### 發展中項目

於二零一五年六月三十日，本集團共有26個專案或專案分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為4,769,490平方米。

### 土地儲備

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，新收購項目共有2個，總建築面積為149,894平方米，新收購項目平均土地成本約為每平方米人民幣7,178元。

## 管理層討論與分析

於二零一五年八月二十八日，新獲取項目共5個，總建築面積為1,111,972平方米，新收購項目平均土地成本約為每平方米人民幣3,221元。

於二零一五年八月二十八日新收購項目列表

序	城市	項目名稱	收購時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	珠海	九龍灣名園	2015.01.28	100%	15,877	80,607	978	12,133
2	南寧	普羅旺斯10期	2015.06.16	100%	15,622	69,287	98	1,414
3	汕頭	東海岸項目	2015.07.14	100%	131,244	401,478	1,416	3,527
4	南寧	五象新區項目	2015.07.24	100%	79,454	302,600	618	2,043
5	南寧	五象新區項目	2015.07.24	100%	62,858	258,000	471	1,826
合計					305,055	1,111,972	3,581	3,221

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為1,293萬平方米，土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,478元，其中51.3%地處中國經濟最繁榮的珠三角區域。深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、廣西區域及其他區域佔比分別約為34.6%、16.7%、12.5%、26.1%和10.1%。

於二零一五年六月三十日土地儲備分佈列表

	總建築面積 (平方米)	佔比
深圳區域	4,479,704	34.6%
珠三角其他區域 <sup>(1)</sup>	2,163,325	16.7%
汕頭區域	1,610,819	12.5%
廣西區域	3,370,593	26.1%
其他區域	1,309,667	10.1%
總計	12,934,108	100%

(1) 不包含深圳地區

## 物業投資

### 租金收入

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣27.6百萬元，較二零一四年同期減少約12%。

### 投資物業

於二零一五年六月三十日，本集團有12項投資物業，總建築面積約為166,686平方米。本集團該等投資物業組合當中，11項總建築面積約為116,686平方米的投資物業已竣工，而其餘一項仍在開發中。

## 財務回顧

### (一) 收益

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間收益為人民幣5,156.1百萬元，較二零一四年同期增加約人民幣376.4百萬元(或約7.9%)，主要是由於物業銷售收益較二零一四年同期增長。截至二零一五年六月三十日止六個月期間物業銷售收益約為人民幣5,070.7百萬元，二零一四年同期約為人民幣4,574.6百萬元，增長約10.8%。

按物業項目銷售收益詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一五年		二零一四年	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
汕頭 尚海陽光	11,884	198,600	17,162	849,851
汕頭 陽光華府	—	2,026	170	1,490
汕頭 龍騰熙園	—	2,824	—	413
深圳 龍光城	231,180	1,263,557	207,308	1,049,796
惠州 天悅龍庭	57,969	223,124	307	3,360
惠州 水悅龍灣	45,609	278,770	—	—
廣州 峰景華庭	—	7,378	—	—
廣州 棕櫚水岸	4,420	61,136	5,701	78,578



項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一五年		二零一四年	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
順德 水悦雲天	1,467	10,908	3,894	35,795
佛山 水悦龍灣	33,514	212,774	21,522	398,210
佛山 君悦龍庭	48,227	323,184	-	-
珠海 海悦雲天	-	6,933	-	7,378
中山 海悦城邦	-	1,623	83,250	546,159
中山 海悦熙園	388	11,628	-	-
中山 水悦熙園	11,538	67,316	-	-
中山 海悦華庭	61,673	470,312	-	-
東莞 君御旗峰	29,958	259,148	16,260	159,005
東莞 君御華府	54,024	367,850	-	-
深圳 天悦龍庭	-	505	-	1,037
深圳 君悦龍庭	-	69	-	2,543
南寧 普羅旺斯	18,010	222,377	23,416	200,052
南寧 水悦龍灣	39,946	274,884	62,857	420,999
成都 天悦龍庭	16,233	148,624	102,235	819,904
防城港 陽光海岸	162,699	655,116	-	-
<b>總計</b>	<b>828,739</b>	<b>5,070,666</b>	<b>544,082</b>	<b>4,574,570</b>

(1) 並無計及車位應佔的建築面積。

(2) 計及車位銷售收益金額。

(二) 直接成本

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間直接成本較二零一四年同期增加約人民幣288.2百萬元(或約8.6%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較二零一四年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日六個月期間		
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 %
成本	3,620,814	3,332,588	8.6%
物業發展成本	3,566,398	3,162,380	12.8%
建築業務成本及租賃業務成本	54,416	170,208	-68.0%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣207.0百萬元(二零一四年同期約為人民幣141.9百萬元)。隨著本集團本年加大樓盤銷售的推廣力度，相關銷售及營銷開支亦較二零一四年同期上升約45.9%。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣222.7百萬元(二零一四年同期約為人民幣199.0百萬元)，較二零一四年同期上升約11.9%，主要是由於本集團業務擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加所致。

本集團銷售及營銷開支和行政開支佔合約銷售金額的比例分別從截至二零一四年六月三十日止六個月期間的2.6%和3.6%降至截至二零一五年六月三十日的2.5%和2.6%，主要是由於本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間合約銷售的快速增長造成的。本集團二零一五年六月三十日止六個月期間的合約銷售比二零一四年同期增長約51.8%。

(四) 經營溢利

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間經營溢利約為人民幣1,657.1百萬元(二零一四年同期約為人民幣1,987.5百萬元)。隨著本集團收益較二零一四年同期上升約人民幣376.4百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一四年同期上升約人民幣377.0百萬元；截至二零一五年六月三十日止六個月期間內本集團的投資物業公允價值淨收益較二零一四年同期下降約人民幣334.7百萬元。綜合上述影響，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間的經營溢利較二零一四年同期下降約為人民幣330.4百萬元。

### (五) 財務成本

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間財務成本淨額降至約人民幣23.0百萬元(二零一四年同期約為人民幣47.2百萬元)，是由於截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團償還了部分貸款，及受益於本期間內中國人民銀行貸款基本利率下降，本集團以較低息貸款替換了部分高成本貸款的綜合影響。本集團財務成本佔合約銷售金額的比例從截至二零一四年六月三十日止六個月期間的約0.9%降至截至二零一五年六月三十日止六個月期間內的約0.3%。

### (六) 所得稅

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣387.4百萬元及人民幣171.9百萬元(二零一四年同期約為人民幣471.4百萬元及人民幣151.6百萬元)。

### (七) 核心溢利

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣692.0百萬元，較二零一四年同期上升約人民幣12.3百萬元。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間核心溢利率約13.4%(二零一四年同期約為14.2%)，較二零一四年同期下降約0.8個百分點。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣45,827.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣44,835.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣39,526.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣39,226.1百萬元)；負債總額約為人民幣31,845.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣31,518.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣11,767.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣13,691.4百萬元)。權益總額約為人民幣13,982.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣13,317.0百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣11,831.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣11,209.9百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣4,762.5百萬元、人民幣6,560.7百萬元及人民幣615.0百萬元分別須於一年內，一年至五年內和五年後償還(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,824.4百萬元、人民幣8,231.4百萬元及人民幣825.7百萬元)。

於二零一五年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣6,651.9百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣7,514.5百萬元)，有息負債總額約為人民幣15,312.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣16,265.4百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團淨有息負債總額約為人民幣8,660.2百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣8,750.9百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團淨債項權益比率為61.9%。

**(九) 融資活動**

本集團在進行融資時，延續了二零一四年的策略，借入長期借款以實現債務結構的優化，短期借款比例約31.1%。於二零一五年六月三十日，本集團現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比率)達約1.4倍。

於二零一五年六月三十日，本集團全部借貸中，除總額為人民幣5,616.6百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部借貸按浮動利率計息。

**(十) 承諾**

於二零一五年六月三十日，本集團已就未來建設及物業發展支出作出的資本承諾約為人民幣25,880.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣26,013.2百萬元)。

**(十一) 或然負債**

於二零一五年六月三十日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣7,527.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣4,371.0百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

**(十二) 重大收購、出售或投資**

本集團於截止二零一五年六月三十日止六個月期間均無任何重大收購、出售及投資。

**(十三) 資產抵押**

於二零一五年六月三十日，本集團用於貸款的已抵押的投資物業，其他物業，存貨及抵押存款約為人民幣17,587.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣15,216.7百萬元)。

**(十四) 外匯風險**

本集團大部分經營業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元借貸)。在2015年上半年，本集團沒有持有任何的衍生金融工具以沖抵外匯波動風險。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零一五年六月三十日，董事（「董事」）及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	擁有權益的 相關股份 <sup>(2)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	家族信託受益人，受控法團權益 <sup>(3)</sup> 實益擁有人	4,250,000,000 (L)	13,120,000 (L) <sup>(4)</sup>	85% 0.26%
紀建德先生	實益擁有人	—	9,840,000 (L)	0.2%
紀凱婷女士	家族信託受益人，受控法團權益 <sup>(3)</sup> 實益擁有人	4,250,000,000 (L)	2,050,000 (L)	85% 0.04%
賴卓斌先生	實益擁有人	—	4,170,000 (L)	0.08%
肖旭先生	實益擁有人	—	4,470,000 (L)	0.09%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士和紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii) 紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生亦為家族信託的受益人，視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份。
- (4) 包括本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。

## (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉**

於二零一五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，佔本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	家族信託受益人，受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	13,120,000 (L) <sup>(4)</sup>	0.26%
紀凱婷女士	家族信託受益人，受控法團權益 <sup>(2)</sup>	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	2,050,000 (L)	0.04%
Brock Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(3)</sup>	受託人	3,400,000,000 (L)	68%
Junxi Investments Limited <sup>(3)</sup>	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	68%

## 其他資料

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 百分比
Kei Family United Limited <sup>(3)</sup>	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	68%
Tenby Nominees Limited <sup>(3)</sup>	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	8.5%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司17%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託（為持有紀凱婷女士及其家庭成員於本公司的權益而設）的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士和紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生亦為家族信託的受益人，視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份。
- (4) 包括獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員（權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

### 中期股息

董事會不建議宣派截至二零一五年六月三十日止六個月期間的中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一五年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守企業管治常規守則

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的全部適用守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條(規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任)除外。

本公司主席兼行政總裁紀海鵬先生，為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

### 控股股東根據上市規則第13.18條須履行之特定責任

於二零一四年十月九日，本公司作為借款人與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司(新加坡分行)、Goldman Sachs Lending Partners LLC及德意志銀行(新加坡分行)訂立信貸協議(「信貸協議」)，內容關於105,000,000美元之可轉讓定期信貸，自信貸協議日起為期36個月，年利率為4.50%加倫敦銀行同業拆息。

信貸協議載有對紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件。倘(其中包括)(i)紀凱婷女士加上其緊密聯繫人並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本不少於65%之實益股權及所附的65%投票權；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司的管理控制權；或(iii)紀海鵬先生並非或不再擔任本公司主席，則屬違約。

倘違約情況持續，則信貸代理可以(a)(i)取消信貸協議規定的承擔總額而將其減至零；或(ii)取消部分承擔而相應下調承擔數額；(b)宣佈全部或部分信貸連同應計利息以及根據信貸協議及其他相關融資文件的應計或尚未償還之所有其他款項即時到期而須償還；(c)宣佈全部或部分信貸須應要求即時償還；及／或(d)作為證券受託人行使或指示恒生銀行有限公司行使任何相關融資文件規定的任何或所有權益、權力或酌情權。

截至二零一五年六月三十日，105,000,000美元信貸仍未償還。

根據上市規則第13.21條，倘持續出現須遵守上市規則第13.18條所述責任的情況，則本公司會於其後的中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一五年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。



## 遵守標準守則

本公司已採用標準守則作為董事買賣本公司證券之守則。經對所有董事作出具體查詢後，本公司確認截至二零一五年六月三十日止六個月期間全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能持有本集團未經公開內部資料的僱員之證券交易制訂不遜於標準守則的書面指引（「僱員書面指引」）。就本公司所知，截至二零一五年六月三十日止六個月，並無員工違反僱員書面指引。

## 購股權

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無授出購股權。截至二零一五年六月三十日止六個月購股權數目變動之詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目					已發行 股本總額 百分比	行使期	緊接授出 購股權 日期前的 證券收市價 (港元)
			於二零一五年 一月一日 尚未行使	於二零一五年 一月一日至 二零一五年 六月三十日 已授出	於二零一五年 一月一日至 二零一五年 六月三十日 已行使	於二零一五年 一月一日至 二零一五年 六月三十日 註銷/已失效	於二零一五年 六月三十日 尚未行使			
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	13,120,000	-	-	-	13,120,000	0.26%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀建德先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	9,840,000	-	-	-	9,840,000	0.20%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,470,000	-	-	-	4,470,000	0.090%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,170,000	-	-	-	4,170,000	0.083%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2,340	2,050,000	-	-	-	2,050,000	0.041%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
<b>董事所持總數</b>	二零一四年 五月二十九日	2,340	<b>33,650,000</b>	-	-	-	<b>33,650,000</b>	<b>0.673%</b>	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
<b>其他僱員所持 總數</b>	二零一四年 五月二十九日	2,340	<b>164,610,000</b>	-	-	-	<b>164,610,000</b>	<b>3.292%</b>	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，自本公司二零一四年年報刊發日期起董事資料變更如下：

董事名稱	變更詳情
紀建德先生	<p>二零一五年一月辭任汕頭市龍光駿景房地產有限公司法人代表及董事。</p> <p>二零一五年三月辭任南寧市龍光鉑駿房地產開發有限公司、桂林市龍光鉑駿房地產開發有限公司、深圳市潤景物流有限公司、深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司、深圳市金駿房地產有限公司及南寧市德之吉建材有限公司法人代表及董事。</p> <p>二零一五年四月辭任成都市龍光東華房地產開發有限公司及海口市龍光房地產開發有限公司法人代表及董事。</p> <p>二零一五年五月辭任珠海市鉑駿房地產開發有限公司及成都市龍光金駿置業有限公司法人代表及董事。</p> <p>二零一五年六月辭任龍光工程建設有限公司董事。</p>
肖旭先生	<p>二零一四年八月獲委任為佛山市南海區龍光置業房產有限公司、深圳市龍光駿馳房地產開發有限公司及珠海市鉑駿房地產開發有限公司董事。</p> <p>二零一五年七月獲委任為本公司副總裁。</p>

董事名稱	變更詳情
賴卓斌先生	二零一四年八月獲委任為佛山市南海區龍光置業房產有限公司董事。  二零一五年七月獲委任為本公司首席財務官。
張化橋先生	二零一五年五月十三日由中國支付通集團控股有限公司(股份於香港聯交所上市，股份代號：8325)非執行董事調任為執行董事。  二零一五年六月辭任南京中央商場(集團)股份有限公司(股份於上海證券交易所上市，股份代號：600280.SS)董事。

### 審核委員會及核數師之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團二零一五年中期報告及截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。



## 致龍光地產控股有限公司董事會的審閱報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 緒言

吾等已審閱第27至50頁所載龍光地產控股有限公司中期財務報告，報告包括於二零一五年六月三十日的綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報告須符合上市規則相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號《中期財務報告》的規定。董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等負責根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照協定的應聘條款，僅向董事會報告結論而無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號《實體獨立核數師對中期財務資料的審閱》進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員查詢，並執行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍為小，因此不能保證吾等會注意到在審核中可能會發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

### 結論

根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信二零一五年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號《中期財務報告》的規定編製。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一五年八月二十八日

# 綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	3	5,156,121	4,779,750
直接成本		(3,620,814)	(3,332,588)
毛利		1,535,307	1,447,162
其他收益		50,071	35,549
其他虧損淨額		(9,057)	(5,012)
銷售及營銷開支		(207,032)	(141,948)
行政開支		(222,692)	(199,026)
投資物業公允價值淨增加	7	515,386	850,124
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加		(4,925)	650
經營溢利		1,657,058	1,987,499
財務成本	4(a)	(23,006)	(47,227)
除稅前溢利	4	1,634,052	1,940,272
所得稅	5	(559,238)	(623,043)
期內溢利		1,074,814	1,317,229
以下各項應佔：			
本公司權益股東		1,031,277	1,286,303
非控股權益		43,537	30,926
期內溢利		1,074,814	1,317,229
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		20.63	25.73
攤薄		20.58	25.73

第32至50頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註13(a)。

# 綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期內溢利	1,074,814	1,317,229
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後會或可能重新分類至損益的項目：		
— 換算海外實體財務報表的匯兌差額	10,749	7,403
期內全面收益總額	1,085,563	1,324,632
以下各項應佔：		
本公司權益股東	1,042,026	1,293,706
非控股權益	43,537	30,926
期內全面收益總額	1,085,563	1,324,632

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

第32至50頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

(以人民幣列示)

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (已審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	5,312,900	4,684,500
物業、廠房及設備	8	113,663	122,041
		5,426,563	4,806,541
遞延稅項資產		358,668	366,488
資產(跨境擔保安排)	11	286,600	436,600
有限制及已抵押存款		229,317	–
		6,301,148	5,609,629
<b>流動資產</b>			
存貨		29,660,903	27,875,440
貿易及其他應收款項	9	2,321,174	2,502,385
可收回稅項		296,888	166,836
資產(跨境擔保安排)	11	824,800	1,167,000
有限制及已抵押存款		2,098,167	1,938,106
現金及現金等值項目		4,324,426	5,576,357
		39,526,358	39,226,124
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	13,524,834	11,842,586
負債(跨境擔保安排)	11	824,800	1,167,000
銀行及其他貸款		4,762,538	3,824,474
應付稅項		965,216	993,262
		20,077,388	17,827,322
<b>淨流動資產</b>			
		19,448,970	21,398,802
<b>總資產減流動負債</b>			
		25,750,118	27,008,431
<b>非流動負債</b>			
負債(跨境擔保安排)	11	286,600	436,600
銀行及其他貸款		7,175,664	9,057,042
優先票據	12	3,373,860	3,383,846
遞延稅項負債		931,762	813,925
		11,767,886	13,691,413
<b>淨資產</b>			
		13,982,232	13,317,018
<b>資本及儲備</b>			
股本		393,115	393,115
儲備		11,438,448	10,816,771
本公司權益股東應佔權益總額		11,831,563	11,209,886
<b>非控股權益</b>			
		2,150,669	2,107,132
<b>權益總額</b>		<b>13,982,232</b>	<b>13,317,018</b>

第32至50頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月一未經審核  
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										
	附註	股本	股份溢價	股份基礎 賠償儲備	匯兌儲備	中國法定 儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日之結餘		393,115	825,019	-	39,860	512,552	(195,637)	5,760,779	7,335,688	13,988	7,349,676
截至二零一四年六月三十日止六個月之											
權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,286,303	1,286,303	30,926	1,317,229
其他全面收益		-	-	-	7,403	-	-	-	7,403	-	7,403
全面收益總額		-	-	-	7,403	-	-	1,286,303	1,293,706	30,926	1,324,632
已宣派的末期股息	13(a)(i)	-	-	-	-	-	-	(436,563)	(436,563)	-	(436,563)
以股權結算並以股份為基礎的支付		-	-	7,432	-	-	-	-	7,432	-	7,432
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	807,700	807,700
於二零一四年六月三十日及											
二零一四年七月一日之結餘		393,115	825,019	7,432	47,263	512,552	(195,637)	6,610,519	8,200,263	852,614	9,052,877
截至二零一四年十二月三十一日											
止六個月之權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,061,327	1,061,327	41,950	1,103,277
其他全面收益		-	-	-	(938)	-	-	-	(938)	-	(938)
全面收益總額		-	-	-	(938)	-	-	1,061,327	1,060,389	41,950	1,102,339
轉撥至中國法定儲備		-	-	-	-	70,407	-	(70,407)	-	-	-
以股權結算並以股份為基礎的支付		-	-	39,458	-	-	-	-	39,458	-	39,458
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	26,751	26,751
注資		-	-	-	-	-	1,909,776	-	1,909,776	1,185,817	3,095,593
於二零一四年十二月三十一日及											
二零一五年一月一日之結餘		393,115	825,019	46,890	46,325	582,959	1,714,139	7,601,439	11,209,886	2,107,132	13,317,018
截至二零一五年六月三十日止六個月之											
權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,031,277	1,031,277	43,537	1,074,814
其他全面收益		-	-	-	10,749	-	-	-	10,749	-	10,749
全面收益總額		-	-	-	10,749	-	-	1,031,277	1,042,026	43,537	1,085,563
已宣派的末期股息	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	(433,735)	(433,735)	-	(433,735)
以股權結算並以股份為基礎的支付		-	-	13,386	-	-	-	-	13,386	-	13,386
於二零一五年六月三十日之結餘		393,115	825,019	60,276	57,074	582,959	1,714,139	8,198,981	11,831,563	2,150,669	13,982,232

第32至50頁的附註屬本中期財務報告的一部分。



# 簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核  
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得／(所用)現金	2,042,927	(2,279,196)
已付所得稅	(680,641)	(747,872)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>1,362,286</b>	<b>(3,027,068)</b>
<b>投資活動</b>		
添置物業、廠房及設備	(7,612)	(33,584)
出售物業、廠房及設備所得款項	7	122
添置投資物業	–	(9,229)
出售投資物業所得款項	–	69,543
其他投資活動	30,041	26,208
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>22,436</b>	<b>53,060</b>
<b>融資活動</b>		
銀行及其他貸款所得款項	2,877,740	5,702,500
償還銀行及其他貸款	(4,312,999)	(2,981,707)
優先票據所得款項	–	1,824,469
已付利息及其他借貸成本	(790,455)	(383,564)
應收非控股權益款項增加	(263,677)	–
非控股權益注資	–	807,700
其他融資活動所用現金淨額	(157,857)	(141,618)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(2,647,248)</b>	<b>4,827,780</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b>	<b>(1,262,526)</b>	<b>1,853,772</b>
於一月一日的現金及現金等值項目	5,576,357	3,827,434
<b>匯率變動的影響</b>	<b>10,595</b>	<b>10,784</b>
<b>於六月三十日的現金及現金等值項目</b>	<b>4,324,426</b>	<b>5,691,990</b>

現金及現金等值項目代表銀行存款及手頭現金。

第32至50頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 編製基準

本中期財務報告是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號《中期財務報告》編製，於二零一五年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務報告根據與二零一四年年度財務報表相同的會計政策編製，惟預期反映於二零一五年年度財務報表之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載列於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號《中期財務報告》時需作出判斷、估計與假設。該等判斷、估計與假設會影響會計政策的應用和迄今為止資產與負債和收入與支出的呈報數額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選附註。附註闡述自二零一四年年度財務報表以來，對龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)財務狀況變動和業績屬重要的事項和交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並未載有根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號《實體獨立核數師對中期財務資料的審閱》進行審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出的獨立審閱報告載於第26頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下香港財務報告準則修訂本，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則年度改進(二零一零年至二零一二年週期)
- 香港財務報告準則年度改進(二零一一年至二零一三年週期)

該等變動對本集團當前或過往期間已編製或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。本集團當前會計期間無應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

收益指期內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業銷售	5,070,666	4,574,570
租金收入	27,626	31,242
建築收入	57,829	173,938
	<b>5,156,121</b>	4,779,750

#### (b) 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理業務。本集團按照符合向本集團最高行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料彙報的方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店舖。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合全部位於中華人民共和國(「中國」)。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的業務均位於中國。

### 3 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (i) 分部業績

本集團最高行政管理人員定期審閱每個可申報分部的經營業績。

截至二零一五年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收益	5,070,666	27,626	57,829	5,156,121
分部間收益	—	—	1,550,606	1,550,606
可申報分部收益	5,070,666	27,626	1,608,435	6,706,727
可申報分部溢利	1,164,026	24,897	6,142	1,195,065
銀行利息收入	8,803	—	9,931	18,734
財務成本	(8,456)	—	(6,648)	(15,104)
折舊	(5,095)	—	(7)	(5,102)
投資物業公允價值 增加	—	515,386	—	515,386

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶收益	4,574,570	31,242	173,938	4,779,750
分部間收益	—	—	1,626,909	1,626,909
可申報分部收益	4,574,570	31,242	1,800,847	6,406,659
可申報分部溢利	1,113,866	31,242	3,081	1,148,189
銀行利息收入	5,171	—	7,211	12,382
財務成本	(33,688)	—	(8,769)	(42,457)
折舊	(6,462)	—	(7)	(6,469)
投資物業公允價值 淨增加	—	850,124	—	850,124

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 3 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可申報分部收益	6,706,727	6,406,659
分部間收益對銷	(1,550,606)	(1,626,909)
綜合收益	5,156,121	4,779,750
<b>溢利</b>		
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	1,195,065	1,148,189
其他收益及其他虧損淨額	41,014	30,537
折舊	(13,571)	(10,951)
財務成本	(23,006)	(47,227)
投資物業公允價值淨增加	515,386	850,124
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(4,925)	650
未分配總部及企業開支	(75,911)	(31,050)
綜合除稅前溢利	1,634,052	1,940,272

##### (iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無呈列地理資料。

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>(a) 財務成本</b>		
銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	590,767	435,787
優先票據的利息	179,756	15,450
	770,523	451,237
減：資本化款項	(747,517)	(404,010)
	23,006	47,227
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	15,972	13,434
減：資本化款項	(2,401)	(2,483)
	13,571	10,951
已售物業的成本	3,566,399	3,162,380
出售投資物業／物業、廠房及設備的虧損／(溢利)淨額	6	(16,741)
銀行利息收入	(33,727)	(26,208)

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
期內中國企業所得稅撥備	261,720	300,560
期內中國土地增值稅撥備	171,861	151,596
	<b>433,581</b>	452,156
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	125,657	170,887
	<b>559,238</b>	623,043

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團期內並無於香港賺取或有源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有規定外，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據相關法規，土地增值稅按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格扣除的物業發展開支)計算。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一五年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利人民幣1,031,277,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,286,303,000元)及截至二零一五年六月三十日止六個月已發行股份5,000,000,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔溢利(攤薄)人民幣1,031,277,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,286,303,000元)及股份加權平均數(攤薄)5,011,821,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：5,000,000,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
六月三十日的股份加權平均數	5,000,000	5,000,000
根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響	11,821	-
六月三十日的股份加權平均數(攤薄)	5,011,821	5,000,000



## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 7 投資物業

本集團的所有投資物業及發展中投資物業於二零一五年六月三十日重估。有關估值由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(其僱員為香港測量師學會會員，近期有對所估物業地區及類別之物業估值的經驗)進行。估值師參考市場現有銷售憑證對投資物業進行估值。發展中投資物業基於物業將依據相關發展規劃發展及竣工估值，使用直接比較法，參考相關市場的可資比較銷售證據釐定，並調整用於完成物業的發展成本。

期內，投資物業及發展中投資物業公允價值淨增加人民幣515,386,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣850,124,000元)，添置投資物業及發展中投資物業人民幣127,532,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣9,229,000元)。期內並無轉至投資物業及發展中投資物業的存貨(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣11,446,000元)。

### 8 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備人民幣7,612,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣34,226,000元)。

## 9 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	182,385	140,767
預付款項及其他應收款項	1,182,529	921,887
土地保證金	520,478	953,808
應收關聯公司款項	149,312	458,109
應收非控股股東款項	263,677	-
優先票據回購權(附註14(a)(i))	22,793	27,814
	<b>2,321,174</b>	<b>2,502,385</b>

附註：

- (i) 於呈報期末，貿易應收款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	165,882	116,311
逾期1個月以上至3個月	-	-
逾期3個月以上至6個月	-	-
逾期6個月以上至1年	375	14,672
逾期1年以上	16,128	9,784
	<b>182,385</b>	<b>140,767</b>

- (ii) 並無逾期亦無減值的應收款項與近期並無違約記錄的不同客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 本集團定期檢討及跟進分期應收物業銷售的逾期款項及應收建築合同款項，以便管理層評估能否收回及降低信貸風險。對於租賃物業的租金收入，則持有充足租賃按金以應付潛在的信貸風險。定期編製應收款項賬齡分析，密切監控以降低該等應收款項相關的信貸風險。已對估計不可收回金額作出足夠減值虧損。
- (iv) 全部貿易及其他應收款項預計於一年內收回。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 10 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i)及(ii))	3,388,571	3,242,460
其他應付款項及應計費用	242,077	278,743
應付股息	644,689	368,811
已收客戶保證金	5,378	36,523
已收租金及其他保證金	10,722	7,789
預收款項	7,927,289	6,390,599
應付關聯公司款項	12,307	223,860
應付金融機構不計息款項(附註(iii))	1,293,801	1,293,801
	<b>13,524,834</b>	<b>11,842,586</b>

附註：

(i) 於呈報期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內到期或於要求時償還	1,161,201	1,851,483
1個月後但3個月內到期	425,619	211,616
3個月後但6個月內到期	279,261	227,260
6個月後但1年內到期	767,519	662,222
1年後到期	754,971	289,879
	<b>3,388,571</b>	<b>3,242,460</b>

(ii) 除應付承建商保證金人民幣108,117,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣116,063,000元)預期一年後償還外，所有貿易及其他應付款項預期於一年內償還或按要求償還。

(iii) 應付金融機構不計息款項為免息、由已抵押存款人民幣1,300,000,000元為抵押且須於一年內償還。

## 11 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一四年，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，主要以來自發行優先票據的境外(即香港)資金作為境內(即中國)墊款的抵押，以便本集團營運房地產開發項目。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求)，本集團香港附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的中國關聯公司或業務夥伴對本集團中國附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的1.5%至2%(二零一四年：1.7%至2.5%)。抵押予該等金融機構的香港存款將於歸還有關墊款後解除，詳情如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
跨境擔保安排下的資產		
— 計入非流動資產	286,600	436,600
— 計入流動資產	824,800	1,167,000
跨境擔保安排下的負債		
— 計入流動負債	(824,800)	(1,167,000)
— 計入非流動負債	(286,600)	(436,600)
	—	—

## 12 優先票據

優先票據負債部分：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i))	1,838,668	1,844,174
250百萬美元優先票據(附註(ii))	1,535,192	1,539,672
	3,373,860	3,383,846

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 12 優先票據(續)

附註：

- (i) 二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 二零一四年十二月二日，本公司再發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一七年十二月八日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

### 13 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

- (i) 擬不派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣零元)。
- (ii) 歸屬於上一財政年度應付本公司權益股東之股息已於中期批准：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期內批准過往財政年度之末期股息，每股普通股11港仙 (相當於人民幣9分)(截至二零一四年六月三十日 止六個月：11港仙(相當於人民幣9分))	433,735	436,563

截至二零一五年六月三十日，已派付股息200,000,000港元(相當於人民幣157,857,000元)(截至二零一四年六月三十日止六個月：82,500,000港元(相當於人民幣65,484,000元))，剩餘未付股息已預提為應付股息。

### 13 資本、儲備及股息(續)

#### (b) 以權益結算以股份為基礎的交易

二零一四年五月二十九日，本集團向本公司董事及本集團僱員(包括若干高級管理人員或以上級別人士及若干中層管理人員)授出購股權。行使該等購股權後，本公司董事及本集團僱員可分別認購本公司合共25,480,000股(其中4,950,000股股份授予紀海鵬先生(「紀先生」，執行董事兼主席))及164,610,000股股份。行使價為每股2.34港元。根據購股權計劃，授予董事及若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬，而授予若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。該等購股權自授出日期(即二零一四年五月二十九日)起六年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

同日(即二零一四年五月二十九日)，董事會決議按上文所述二零一四年五月二十九日授出購股權的相同條款以行使價每股2.34港元授予紀先生額外8,170,000份可認購本公司股份的購股權(「額外購股權」)。額外購股權根據上市規則屬本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日舉行的本公司股東特別大會批准。

截至二零一五年六月三十日止六個月，並無購股權獲行使(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 14 金融工具公允價值計量

#### (a) 以公允價值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允價值等級

下表呈列本集團按經常基準於呈報期末計量的金融工具公允價值，並以香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定三個公允價值等級分類。公允價值計量之等級分類參考以下估值方法所用參數之可觀察及重要程度釐定：

- 第一級估值：僅以第一級參數(即相同資產或負債於計量日在活躍市場之未經調整報價)計量公允價值
- 第二級估值：採用第二級參數(即不符合第一級的可觀察參數)而非採用重要的不可觀察參數計量公允價值。不可觀察參數為無法從市場資料獲得的數據
- 第三級估值：採用重大的不可觀察參數計量公允價值

	於二零一五年六月三十日分類為以下各級的公允價值計量			
	二零一五年 六月三十日 公允價值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量				
資產：				
優先票據贖回選擇權 (附註9)	22,793	—	—	22,793

## 14 金融工具公允價值計量(續)

### (a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

#### (i) 公允價值等級(續)

於二零一四年十二月三十一日分類為以下各級的公允價值計量				
二零一四年 十二月三十一日				
公允價值	第一級	第二級	第三級	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>經常性公允價值計量</b>				
資產：				
優先票據贖回選擇權 (附註9)	27,814	-	-	27,814

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一四年：零)。本集團的政策是確認呈報期末公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團的所有衍生金融工具均已於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日重估。有關估值由獨立測量師行羅馬國際評估有限公司進行。

於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。



## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 14 金融工具公允價值計量(續)

#### (a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

##### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 參數	幅度(加權平均)
<b>本集團</b>			
<b>二零一五年六月三十日</b>			
優先票據贖回選擇權	餘值法	無風險利率	0.082%至1.299% (二零一四年 十二月三十一日： 0.096%至1.493%)
		經調整期權分佈	8.171%至8.705% (二零一四年 十二月三十一日： 9.433%至9.971%)
		折現率	8.257%至10.004% (二零一四年 十二月三十一日： 9.532%至11.464%)

衍生金融工具的公允價值採用餘值法以票據於估值日期的市場報價減直接債務的公允價值釐定。公允價值計量與無風險利率、期權調整利差及折扣率呈負相關關係。

二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，估計無風險利率、期權調整利差及折扣率減少/增加1%，在所有其他變量保持不變的情況下，將不會對本集團期間/年度溢利產生重大影響。

## 14 金融工具公允價值計量(續)

### (a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

#### (ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

期內第三級公允價值計量餘額變動如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
一月一日	27,814	-
初始公允價值	-	7,699
期間公允價值變動	(4,925)	650
匯兌差額	(96)	-
六月三十日	22,793	8,349

衍生金融工具的公允價值變動呈列於綜合收益表內的「衍生金融工具公允價值淨增加」。

### (b) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的價值並無重大差異。

## 15 承擔

於二零一五年六月三十日在中期財務報告未撥備的未履行承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約	5,509,390	5,231,861
已授權但未訂約	20,371,247	20,781,381
	25,880,637	26,013,242

承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支和未來投資及物業發展開支。

## 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

### 16 或然負債

向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的銀行提供的擔保	<b>7,527,822</b>	4,371,045

本集團與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對擔保金額的要求各有不同，但通常介乎所授予買家按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。根據本集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保而蒙受損失，原因在於本集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權及出售相關物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足以抵扣本集團所擔保的未償還按揭貸款。

### 17 重大關聯方交易

除本中期財務報告其他部分披露的交易及結餘外，本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月訂立的重大關聯方交易如下：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入	(a)	<b>57,829</b>	173,938
關聯公司設計費收入	(b)	<b>321</b>	905
關聯公司工程管理服務收入	(c)	–	500
主要管理人員薪酬	(d)	<b>(15,869)</b>	(10,588)

## 17 重大關聯方交易(續)

附註：

- (a) 本集團於日常業務中按一般商業條款獲聘負責關聯公司的若干建築項目。
- (b) 本集團於日常業務中按一般商業條款向關聯公司提供建築設計服務。
- (c) 本集團於日常業務中按一般商業條款向關聯公司提供工程管理服務。
- (d) 主要管理人員薪酬(包括已付/應付董事及高級管理人員的款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
董事袍金	1,006	1,080
薪金及其他酬金	10,594	5,825
退休福利計劃供款	74	97
股份付款	4,195	3,586
	<b>15,869</b>	<b>10,588</b>

## 18 報告期後的非調整事件

二零一五年八月十二日，中國證券監督管理委員會核准本公司於中國成立之全資附屬公司－深圳市優凱恩投資顧問有限公司建議發行最高達人民幣5,000,000,000元之境內公司債券(「境內債券」)的申請。境內債券分兩期發行，於上海證券交易所掛牌上市。首期及第二期之本金分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元，票面利率分別固定為每年5%及每年4.77%，年期則分別為5年和4年。