

2017

寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:1238



中期報告



目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論及分析	4
權益披露	14
企業管治	19
簡明綜合中期資產負債表	20
簡明綜合中期全面收益表	22
簡明綜合中期權益變動表	23
簡明綜合中期現金流量表	25
簡明綜合中期財務資料附註	26

集團簡介

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2017年6月30日，本集團已擁有及經營72個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動變革。本集團將繼續發揚「誠信恭謙做人，創新敬業做事」的企業精神，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和員工創造新的價值。



公司資料

董事

執行董事

許健康先生(董事會主席)
許華芳先生(總裁)
肖清平先生(執行副總裁)
施思妮女士
張洪峰先生

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

公司秘書

肖櫻林女士

授權代表

許華芳先生
肖櫻林女士

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
58樓5813室

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
永隆銀行有限公司
上海農村商業銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2017年上半年，中國房地產市場的整體成交量及價格持續上升，但不同地區呈現出分化的格局。同時，政府調控措施的強度因地區而異，一、二線城市持續嚴格的監管措施，嚴控熱點城市房價過快上漲，三、四線城市仍延續去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。在定調堅持住房居住屬性的宏觀背景下，政府布局2017年度房地產工作重點：加強房地產市場分類調控、因城施策去庫存、堅持住房居住屬性。同步加強房地產金融監管，著力抑制投資投機性需求。同時，政府出台住房租賃市場管理條例，加快購租並舉住房制度建設，扎實推進新型城鎮化，深化戶籍制度改革，加快長效機制的建立，為房地產平穩健康發展構建良好的環境。

業務回顧

截至2017年6月30日止六個月，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務，進行其業務活動。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

截至2017年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額約為人民幣9,061百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣7,509百萬元)，較2016年同期增加約20.7%。截至2017年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積約為658,446平方米(截至2016年6月30日止六個月：約693,815平方米)，較2016年同期減少約5.1%。

回顧期內，本集團憑藉經驗豐富的管理團隊，在營銷團隊組織架構完善的基礎上，營銷能力進一步提高，認清市場趨勢，積極對應市場變化，靈活調整各地區、各項目銷售策略，其中貢獻較大的主要項目位於上海、蘇州、徐州、杭州及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

截至2017年6月30日止六個月

業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	219,399	4,195,745	19,124
住宅	439,047	4,865,349	11,082
合計	658,446	9,061,094	13,761

管理層討論及分析

投資物業及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2017年6月30日，本集團持有用於投資的物業（包括已竣工物業及在建物業）其建築面積（「建築面積」）合共約3,939,412平方米（於2016年12月31日：約3,865,950平方米），較2016年12月31日增加約1.9%。

於2017年6月30日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達32個，開業項目及開業面積均位居行業前列。2017年1月，由本集團運營之揚州寶龍廣場成功開業，其成功地首次以「超級家」理念營運項目，重點放在以家庭為單位的休閒消費體驗，是社區商業重要產品線。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源；以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。於2017年6月30日，本集團旗下擁有9家國際品牌酒店（上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及重慶寶龍戴斯大酒店），並經營4家自創品牌連鎖酒店（蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店及江蘇淮安藝悅酒店）。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，實施「1+6+N」的精準佈局，在嚴格遵守價值投資的原則下，利用多種渠道獲取項目。

於2017年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為11.2百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.7百萬平方米；持作未來發展物業約5.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設電影院、大型超市、美食廣場、運動消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。目前，本集團土地儲備約超過一半分布於長三角地區。

管理層討論及分析

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，新增以下優質地塊：

位置／項目	用地性質	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築面積* 平方米
福建晉江	商業／住宅	100%	42,117	126,351
杭州臨安	商業／住宅	82%	94,977	248,365
楊浦外灘	商業	100%	36,490	109,469
寧波高新	商業	90%	72,102	252,357
寧波寶龍天地	商業	82%	24,676	49,352
寧波三江觀邸	住宅	41%	51,616	103,232
合計			321,978	889,126

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2017年下半，中國房地產政策將以維穩為主調，房價大幅上漲或者政府再大幅加強政策力度的可能性均不大，預計2017年，中國房地產整體輕幅增長。本集團將繼續沿著年初已確立2017年度工作方針「激情團隊 高效管理 精築品質 成就標杆」的指引，實現人民幣200億元的的全年銷售目標，完成五年規劃的進度。

本集團在土地拓展要繼續堅定「1+6+N」精準戰略布局，強化多元發展，要及時掌握政策走向，探索存量資源的獲取和開發渠道，要繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作並購力度。

本集團會繼續堅守對品質及精品的追求，創造客戶價值，將精品意識嵌入本集團基因，使品質成為習慣，成為受人尊重的品質地產行家。在管理方面，要加速制度的創新，提升管理效能。在商業經營方面繼續推進、加強標杆建設，同時在聚焦客戶需求的前提下，繼續全面實施客戶導向計劃，提升服務品質。

本集團將繼續在酒店管理業務上精準定位，借助自營藝術酒店的高品質開業，形成自身的品牌連鎖特色。

本集團還將繼續優化債務結構，控制融資成本。同時，將借於全面採用SAP系統，流程再造，提高管理的效率。

管理層討論及分析

本集團要格外重視營造人才環境，全方位推動能力建設，為所有員工提供施展的舞臺，充分釋放活力。同時要保持文化構建，貫徹「企業家精神」，培育管理者的事業心；加大員工關懷，培育「同心同路、同路同享」的公司認同感，營造歡樂精彩的工作氛圍。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣7,631百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣6,225百萬元)，較2016年同期增加約22.6%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

物業銷售

於回顧期內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2017年6月30日止六個月，已售及交付物業的收入約為人民幣6,544百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣5,453百萬元)，較2016年同期增加約20.0%，主要是由於交付建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，已售及交付物業業態分佈如下：

截至2017年6月30日止六個月

		已出售及交付 建築面積	已出售及 交付金額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
		(平方米)	(人民幣千元)	
上海七寶寶龍城	商業	30,376	787,343	25,920
上海虹橋寶龍天地	商業	2,272	47,230	20,788
	住宅	185	3,986	21,546
上海寶山寶龍廣場	商業	468	13,358	28,543
上海臨港寶龍世家	商業	276	7,104	25,739
	住宅	20,492	342,391	16,709
上海吳涇寶龍廣場	商業	17,920	417,368	23,291
上海青浦寶龍廣場	商業	37,854	747,335	19,743
上海嘉定寶龍廣場	商業	1,578	52,976	33,572
常州寶龍廣場	商業	22,198	126,638	5,705

管理層討論及分析

截至2017年6月30日止六個月

		已出售及交付 建築面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
無錫旺莊寶龍廣場	住宅	724	3,550	4,903
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	817	3,863	4,728
鎮江寶龍廣場	商業	11,482	53,783	4,684
蘇州太倉寶龍廣場	商業	154	965	6,266
淮安寶龍天地	商業	7,970	61,720	7,744
杭州下沙寶龍廣場	商業 住宅	11,382 947	131,239 17,868	11,530 18,868
杭州濱江寶龍城	商業	1,814	78,305	43,167
杭州富陽寶龍廣場	商業 住宅	8,286 1,861	93,939 21,172	11,337 11,377
天津寶龍城	商業 住宅	16,335 257,954	343,088 1,986,010	21,003 7,699
東營寶龍廣場	商業 住宅	1,367 1,371	8,816 10,891	6,449 7,944
青島李滄寶龍廣場	商業	285	2,686	9,425
青島即墨寶龍廣場	住宅	702	2,839	4,044
膠州寶龍廣場	商業	22,941	123,180	5,369
膠州寶龍大沽河藝術村	住宅	30,375	296,118	9,749
泰安寶龍廣場	商業	182	1,259	6,918
煙台蓬萊寶龍廣場	商業 住宅	6,142 10,795	52,905 73,233	8,614 6,784
煙台海陽寶龍城	住宅	4,677	20,513	4,386
煙台萊山寶龍廣場	商業	7,219	52,396	7,258
洛陽寶龍廣場	商業 住宅	6,755 313	51,185 1,380	7,577 4,409

管理層討論及分析

截至2017年6月30日止六個月

		已出售及交付 建築面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
新鄉寶龍廣場	商業	969	2,773	2,862
	住宅	3,835	30,248	7,887
重慶合川寶龍廣場	商業	2,099	12,549	5,979
	住宅	893	3,384	3,789
廈門寶龍一城	商業	2,411	70,594	29,280
泉州安溪寶龍廣場	商業	1,723	26,490	15,374
泉州晉江寶龍廣場	商業	266	4,358	16,383
	住宅	40,074	239,814	5,984
泉州永春寶龍廣場	商業	1,391	9,094	6,538
	住宅	3,187	16,687	5,236
漳州雲霄將軍一號	商業	5,869	51,987	8,858
	住宅	7,479	37,139	4,966
合計		616,665	6,543,749	10,612
	商業	229,984	3,432,663	14,926
	住宅	386,681	3,111,086	8,046

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2017年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣414百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣317百萬元)，較2016年同期增加約30.6%。

截至2017年6月30日止六個月，物業管理服務收入主要來自提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷，淨收入約為人民幣437百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣299百萬元)，較2016年同期增加約46.2%。

截至2017年6月30日止六個月，來自投資物業的租金收入和物業管理服務收入約為人民幣851百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣616百萬元)，較2016年同期增加約38.1%。除了本集團持有及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，招商的業態符合當地市場的消費需求，市場的滲透率提高。本集團運營中的購物中心租金收入及物業管理費都有增長。

管理層討論及分析

其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入、建築及裝飾服務等。截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關服務收入約為人民幣237百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣156百萬元)，較2016年同期增加約51.9%，主要是由於酒店運營收入同比上升。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2017年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣4,867百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣3,912百萬元)，較2016年同期增加約24.4%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2017年6月30日止六個月，毛利約為人民幣2,764百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣2,313百萬元)，較2016年同期增加約19.5%；毛利率於截至2017年6月30日止六個月為36.2%，較2016年同期的37.2%略有下降，但仍高於2016年全年毛利率33.4%之水平。主要是由於回顧期內交付的項目住宅面積佔比高於去年同期。

投資物業公允價值收益

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣636百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣571百萬元)，較2016年同期增加約11.4%。重估收益增加主要是由於在回顧期內重估收益主要是由於位於一、二线城市投資性物業價值增值所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2017年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣737百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣671百萬元)，較2016年同期增長約9.8%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2017年6月30日止六個月，共同控制實體及聯營公司分佔稅後利潤約為人民幣87百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣138百萬元)，較2016年同期減少約37.0%，主要是由於期內聯營公司項目相關開支增加所致。

所得稅開支

截至2017年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣1,084百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣908百萬元)，較2016年同期增長約19.4%，主要是由於經營利潤的穩定增長。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔利潤

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,490百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣1,101百萬元)，較2016年同期增加約35.3%。

截至2017年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣37.7分(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣27.9分)，較2016年同期增加約35.1%。

截至2017年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之投資物業公允價值收益)約為人民幣1,070百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣780百萬元)，較2016年同期上升約37.2%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行及其他借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2017年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣9,198百萬元(於2016年12月31日：約人民幣10,148百萬元)。

借款

於2017年6月30日，本集團借款總額約為人民幣32,032百萬元，其中銀行及其他借款約為人民幣15,853百萬元、公司債券約為人民幣12,854百萬元及優先票據約為人民幣3,325百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣8,620百萬元，一年後到期的借款約人民幣23,412百萬元。

淨負債比率

於2017年6月30日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)約為86.2%(於2016年12月31日：約76.6%)。

借款成本

截至2017年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣871百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣842百萬元)，較2016年同期增加約3.4%，主要是由於本集團期內借款總額增長所致。實際利率由2016年同期的約6.73%下降到2017年的約6.09%，主要是由於本集團實施有效的債務管理所致。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

管理層討論及分析

資產抵押

於2017年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣26,441百萬元(於2016年12月31日：約人民幣27,658百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2017年6月30日，有抵押的借款總額約為人民幣15,853百萬元(於2016年12月31日：約人民幣13,776百萬元)。

或然負債

於2017年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	10,099,493	9,290,180
就共同控制實體之借貸擔保	1,958,000	1,895,000
	12,057,493	11,185,180

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	4,030,667	5,432,836
— 收購土地使用權	2,714,997	85,540
	6,745,664	5,518,376

(2) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
一年以內	5,505	3,645
一年以上但兩年以內	3,165	3,005
兩年以上但三年以內	360	424
	9,030	7,074

管理層討論及分析

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2017年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣4,587百萬元。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。本集團現時並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，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2017年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體事項。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團總共僱用全職僱員8,949名(於2016年12月31日：8,719名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣517百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水準看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

中期股息

派發中期股息

董事會宣派截至2017年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣5.4分。

中期股息將於2017年11月15日(星期三)或前後派發予2017年11月6日(星期一)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有截至2017年6月30日止六個月收取中期股息的股東資格，本公司將於2017年11月1日(星期三)至2017年11月6日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有截至2017年6月30日止六個月收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年10月31日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

權益披露

購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在對將為及曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。

購股權計劃

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購若干數量之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、代理及有關其他人士。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2017年6月30日佔已發行股份數目的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的所有購股權可發行的股份最高數目合共不得超過400,000,000股股份(相當於在2017年6月30日的已發行股份數目約10.01%)。

權益披露

4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何12個月期間直至授出日期向各合資格參與者授出的購股權獲行使已發行及可能發行的股份總數(包括已行使及未行使購股權)，將不得超過於授出日期已發行股份1%。超出此1%限定進一步授出的購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發一份通函，載列合資格參與者的身份、將授出(以及向該參與者以往已授出的購股權)的購股權數目及條款、根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)需將於會上放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但在購股權計劃所載的提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

7. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；及(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期：

購股權計劃由2009年9月16日起生效一直為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至2017年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

權益披露

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日獲董事會採納(「股份獎勵計劃」)，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。回顧期內，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據股份獎勵計劃，股份將由獨立受託人購入，涉及款項由本公司支付，並以信託方式替入選僱員持有股份直至各有關歸屬期完結為止。獲歸屬之股份將無償轉讓予入選僱員。根據股份獎勵計劃授出獎勵的股份總數合共不超過本公司於採納日期已發行股份數目的2%。有關股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)的詳情載於本公司日期為2010年12月2日的公佈。

於2013年6月6日及2014年5月29日，董事會成立的由薪酬委員會成員、董事會主席及本公司獨立非執行董事組成，並獲董事會授權根據計劃規則管理該計劃的委員會(「執行委員會」)決議，根據計劃規則向合資格僱員(定義見計劃規則)分別授予合共7,502,000股及8,958,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。授予詳情請見本公司於2013年6月6日及2014年5月29日的公佈。

於2016年11月27日，董事會議決修訂股份獎勵計劃規則以延長股份獎勵計劃的信託期限，本公司與滙豐信託(香港)有限公司訂立信託契約(定義見本公司日期為2016年12月2日之公佈)的修正契約，將信託期限由2016年12月2日延至2017年12月31日。詳情載於本公司日期為2016年12月2日的公佈。

向合資格僱員(包括本公司執行董事)授予的獎勵股份摘要如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目		合計
	於2013年 6月6日授予	於2014年 5月29日授予	
許健康先生	324,000	662,000	986,000
許華芳先生	324,000	462,000	786,000
肖清平先生	444,000	367,700	811,700
施思妮女士	230,000	273,400	503,400
張洪峰先生	92,000	92,300	184,300
餘下屬合資格僱員且並非本公司關連人士 (定義見上市規則)的獲獎勵人士	3,093,600	4,900,000	7,993,600

於2016年7月1日，50%的獎勵股份已歸屬於各合資格僱員；餘下50%的獎勵股份已於2017年7月1日歸屬於各合資格僱員。

權益披露

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2017年6月30日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄(i)在本公司存置的登記冊內，或(iii)根據載列於上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				總計	佔本公司 已發行 股份權益 概約百分比 (附註2)
	個人權益	配偶權益	受控法團 權益	其他權益 (附註1)		
許健康先生	27,972,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註3)	493,000	1,836,902,000	45.95%
許華芳先生	8,595,000	503,400	578,400,000 (附註4)	393,000	587,891,400	14.71%
肖清平先生	405,850	—	—	405,850	811,700	0.02%
施思妮女士	251,700	587,388,000	—	251,700	587,891,400	14.71%
張洪峰先生	92,150	—	—	92,150	184,300	0.01%
許華芬女士	—	—	149,480,000 (附註5)	—	149,480,000	3.74%

附註：

1. 彼等指根據股份獎勵計劃向董事授出之獎勵股份。股份獎勵計劃詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節披露。
2. 該等百分比已根據於2017年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
3. 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
4. 該等股份由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資及實益擁有。
5. 該等股份由樺龍控股有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2017年6月30日，本公司董事、行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

權益披露

主要股東權益

於2017年6月30日，主要股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比 (附註2)
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	578,400,000	14.47%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2017年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. 藍天控股有限公司由許華芳先生全資及實益擁有。

根據上市規則第13.21條作出的披露

日期為2016年5月20日之融資協議

於2016年5月20日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司作為貸款人就一筆利率為倫敦同業拆借利率上加4%上限120,000,000美元三年期貸款融資(「2016年融資」)訂立一份融資協議(「2016年融資協議」)。根據2016年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接法定及實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2016年融資的詳情，請參閱本公司日期為2016年5月20日的公佈。

日期為2017年8月29日之融資協議

於2017年8月29日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人就一筆多種貨幣多批次三年期貸款融資(最多至200,000,000美元等值)(「2017年融資」)訂立一份融資協議(「2017年融資協議」)。根據2017年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2017年融資的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月29日的公佈。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，以提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。本公司不時檢討其企業管治常規以確保彼等遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文（「企業管治守則」）並與最新發展一致。

遵守企業管治守則

截至2017年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2017年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司證券。

進行證券交易的標準守則

本公司採納標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2017年6月30日止六個月內，彼等一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本公司內幕消息之相關僱員（定義見上市規則）亦須遵守不遜於標準守則之證券交易書面指引。

於截至2017年6月30日止六個月，本公司並無察覺任何違規事件。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），以（其中包括）審閱本集團的財務資料及掌管本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦協助董事會及主席履行本公司的企業管治職能。

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生組成。審核委員會主席魏偉峰先生具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2017年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

股東週年大會

董事會主席、大多數董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席及外聘核數師已出席本公司於2017年5月22日舉行的股東週年大會。

根據上市規則第13.51B (1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B (1)條，董事的履歷詳情更新如下：

魏偉峰先生於2017年6月26日退任中國中煤能源股份有限公司（於聯交所主板上市（股份代號：1898）及於上交所上市（股份代號：601898）的公司）的獨立非執行董事，以及於2017年6月28日退任中國中鐵股份有限公司（於聯交所主板上市（股份代號：390）及於上交所上市（股份代號：601390）的公司）的獨立非執行董事。

除上文所述外，本公司並不知悉須根據上市規則第13.51B (1)條於本報告予以披露的任何資料。

簡明綜合中期資產負債表

		2017年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	2,879,990	2,797,942
土地使用權	6	1,035,128	1,050,746
投資物業	7	36,110,780	34,353,397
採用權益法核算之投資	13	3,740,496	2,605,100
遞延所得稅資產		416,731	359,998
可供出售金融資產	12	453,507	413,250
預付款	11	828,063	724,667
		45,464,695	42,305,100
流動資產			
開發中物業	8	9,152,548	8,940,371
持作銷售竣工物業	9	11,152,487	11,302,986
貿易及其他應收款	10	4,839,805	4,568,119
預付款	11	1,146,665	1,417,199
預付稅項		382,633	418,440
按公允價值計入損益之金融資產		43,501	27,003
受限制現金	14	810,201	1,174,497
現金及現金等價物	15	8,387,421	8,973,804
		35,915,261	36,822,419
		81,379,956	79,127,519
總資產			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	16	2,132,738	2,683,046
其他儲備	17	678,969	654,900
保留盈利		20,770,692	19,280,371
		23,582,399	22,618,317
永續資本工具	18	1,499,462	1,730,075
非控制性權益		1,415,232	1,591,857
		26,497,093	25,940,249
總權益			

簡明綜合中期資產負債表

		2017年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	19	23,411,611	22,490,090
遞延所得稅負債		4,219,849	4,041,526
		27,631,460	26,531,616
流動負債			
貿易及其他應付款	20	11,906,954	11,234,343
客戶墊款		2,627,978	4,073,472
即期所得稅負債		4,028,129	3,701,501
借貸	19	8,620,470	7,536,083
衍生金融工具		67,872	110,255
		27,251,403	26,655,654
總負債		54,882,863	53,187,270
權益及負債總額		81,379,956	79,127,519

許健康
董事

許華芳
董事

第26至64頁的附註構成本未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
收入	5	7,631,035	6,224,713
銷售成本	21	(4,867,477)	(3,912,165)
毛利		2,763,558	2,312,548
投資物業公允價值收益－淨額	7	635,750	571,426
銷售及營銷成本	21	(254,228)	(227,377)
行政開支	21	(482,962)	(444,025)
其他收益－淨額		71,048	53,760
匯兌收益－淨額		682	1,620
經營利潤		2,733,848	2,267,952
融資成本－淨額	22	(189,342)	(289,501)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	13	86,721	138,063
除所得稅前利潤		2,631,227	2,116,514
所得稅開支	23	(1,084,184)	(908,340)
期間利潤		1,547,043	1,208,174
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項後)	12,17	30,193	(257)
期間其他全面收入總額(扣除稅項後)		30,193	(257)
期間全面收入總額		1,577,236	1,207,917
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		1,490,321	1,101,360
永續資本工具持有人		40,222	70,155
非控制性權益		16,500	36,659
		1,547,043	1,208,174
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,520,514	1,101,103
永續資本工具持有人		40,222	70,155
非控制性權益		16,500	36,659
		1,577,236	1,207,917
期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以每股人民幣分列示)	24		
－基本		37.656	27.869
－攤薄		37.614	27.807

第26至64頁的附註構成本未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續 資本工具	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元 (附註17)	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
截至2017年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2017年1月1日餘額	2,683,046	654,900	19,280,371	22,618,317	1,730,075	1,591,857	25,940,249
全面收入：							
期間利潤	-	-	1,490,321	1,490,321	40,222	16,500	1,547,043
期間其他全面收入	-	30,193	-	30,193	-	-	30,193
期間全面收入總額	-	30,193	1,490,321	1,520,514	40,222	16,500	1,577,236
與擁有人交易：							
股息	(550,308)	-	-	(550,308)	-	-	(550,308)
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	751	-	751	-	-	751
發行永續資本工具	-	-	-	-	469,609	-	469,609
贖回永續資本工具	-	-	-	-	(700,000)	-	(700,000)
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(40,444)	-	(40,444)
收購附屬公司權益	-	(6,875)	-	(6,875)	-	(193,125)	(200,000)
與擁有人交易總計	(550,308)	(6,124)	-	(556,432)	(270,835)	(193,125)	(1,020,392)
於2017年6月30日餘額	2,132,738	678,969	20,770,692	23,582,399	1,499,462	1,415,232	26,497,093

簡明綜合中期權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價 人民幣千元 (附註16)	其他儲備 人民幣千元 (附註17)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續 資本工具 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月							
(未經審核)							
於2016年1月1日餘額	2,979,696	656,386	16,808,903	20,444,985	1,305,161	1,008,383	22,758,529
全面收入：							
期間利潤	-	-	1,101,360	1,101,360	70,155	36,659	1,208,174
期間其他全面收入	-	(257)	-	(257)	-	-	(257)
期間全面收入總額	-	(257)	1,101,360	1,101,103	70,155	36,659	1,207,917
與擁有人交易：							
股息	(297,975)	-	-	(297,975)	-	(8,924)	(306,899)
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	1,976	-	1,976	-	-	1,976
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(64,165)	-	(64,165)
與擁有人交易總計	(297,975)	1,976	-	(295,999)	(64,165)	(8,924)	(369,088)
於2016年6月30日餘額	2,681,721	658,105	17,910,263	21,250,089	1,311,151	1,036,118	23,597,358

第26至64頁的附註構成未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至6月30日止六個月

	2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
<i>附註</i>		
經營活動現金流		
經營活動產生的現金	934,158	1,800,954
已付中國企業所得稅	(407,924)	(293,134)
已付中國土地增值稅	(237,165)	(176,995)
已付利息	(736,931)	(772,179)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(447,862)	558,646
投資活動現金流		
添置物業及設備付款	(158,345)	(172,645)
添置土地使用權付款	(380,660)	(163,965)
添置投資物業付款	(353,454)	(961,473)
股權投資預付款	(828,063)	(661,876)
出售投資物業	41,369	8,966
出售設備所得款項	131	201
於共同控制實體及一家聯營公司之投資	(336,256)	-
給予關聯方的現金墊款	(442,910)	-
從關聯方收回現金墊款	407,052	-
投資活動產生的其他現金淨額	-	191,952
投資活動所用的現金淨額	(2,051,136)	(1,758,840)
融資活動現金流		
借貸所得款項	6,225,591	10,357,172
償還借貸	(4,249,046)	(6,718,878)
擔保按金減少	270,257	44,212
關聯方給予的現金墊款	1,181,332	470,853
償還關聯方現金墊款	(492,589)	(813,438)
發行永續資本工具	469,609	-
贖回永續資本工具	(700,000)	-
向永續資本工具持有人之分派	(40,444)	(64,165)
收購附屬公司權益	(200,000)	-
贖回優先票據	-	(1,731,511)
支付予非控制性權益的股息	-	(8,924)
支付予本公司擁有人的股息	(550,308)	-
融資活動產生的現金淨額	1,914,402	1,535,321
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(584,596)	335,127
期初現金及現金等價物	8,973,804	5,639,843
外幣匯率變動影響	(1,787)	7,209
期終現金及現金等價物	8,387,421	5,982,179

15

第26至64頁的附註構成本未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資、物業管理服務，以及其他物業開發相關服務。

本公司自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本截至2017年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)於2017年8月23日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本集團截至2016年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除下文所述者外，誠如該等年度財務報表所述，所應用之會計政策乃與截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第12號(修訂本)	所得稅
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體權益之披露

除所披露者外，採納以上經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料產生任何重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未於2017年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份支付交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險 合約時一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具	2018年1月1日
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司或共同控制實體的投資	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－第22號	外匯交易及預付代價	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營公司或共同控制 實體之間的資產出售或出資	待定

預期該等修訂將不會對本集團財務資料造成重大影響，惟載於附註(i)者除外。

(i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

香港會計師公會已為確認收入頒佈一項新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋貨品及服務合約及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合同的規定。新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。該準則允許採納完整追溯調整法或經修訂追溯調整法。新準則將於自2018年1月1日起或之後開始的年度報告期間內首個中期期間生效。本集團將自2018年1月1日起採納新準則。

簡明綜合中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(b) (續)

(i) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(續)

管理層目前正評估採納新準則對本集團財務報表的影響並已識別下列可能會受影響之方面：

- 服務收益－採用香港財務報告準則第15號或會導致確認獨立履約責任，這可能會影響收益的確認時間；
- 履行合約產生的若干成本的會計處理－根據香港財務報告準則第15號，現時支銷的若干成本可能需確認為資產；及
- 退貨權－香港財務報告準則第15號規定，在資產負債表內獨立呈列從客戶收回貨品的權利及退款責任。

現階段，本集團未能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來六個月對影響作出更詳細的評估。

中期收入之稅項使用預計全年盈利總額適用之稅率計提。

3 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策的運用、資產及負債、收入及開支的列報金額造成影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

編製中期財務資料時，由管理層在應用本集團會計政策及估計不明確數據的主要來源作出的重大判斷與截至2016年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟釐定所得稅撥備的估計變動除外。

簡明綜合中期財務資料附註

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的業務主要以人民幣進行。於2017年6月30日，本集團的主要非人民幣資產及負債主要為以美元或港元列值的借貸，合共為人民幣4,587百萬元(於2016年12月31日：人民幣3,837百萬元)。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2016年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

4.2 流動資金風險

與2016年12月31日相比，金融負債的合同未折現現金流概無重大變動。

4.3 公允價值估計

不同公允價值估計的分級定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

簡明綜合中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2017年6月30日及2016年12月31日按公允價值計量的金融資產及負債。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年6月30日				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	43,501	—	—	43,501
可供出售金融資產(附註12)	—	—	453,507	453,507
總計	43,501	—	453,507	497,008
金融負債：				
衍生金融工具	—	67,872	—	67,872
於2016年12月31日				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	27,003	—	—	27,003
可供出售金融資產(附註12)	—	—	413,250	413,250
總計	27,003	—	413,250	440,253
金融負債：				
衍生金融工具	—	110,255	—	110,255

期內層級間並無轉撥。

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無其他收益、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關服務主要為經營酒店。截至2017年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	其他物業開發					本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
總分部收入	6,543,749	413,497	469,802	236,642	-	7,663,690
分部間收入	-	-	(32,655)	-	-	(32,655)
收入	6,543,749	413,497	437,147	236,642	-	7,631,035
分部業績	2,032,434	866,646	50,276	(73,282)	-	2,876,074
其他收益-淨額						71,048
採用權益法核算之投資之分佔利潤						86,721
未分配經營成本						(213,274)
融資成本-淨額						(189,342)
除所得稅前利潤						2,631,227
所得稅開支						(1,084,184)
期間利潤						1,547,043
折舊	19,572	-	2,473	53,528	-	75,573
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	15,618	-	15,618
投資物業公允價值收益-淨額	-	635,750	-	-	-	635,750

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

截至2016年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發		其他物業開發		對銷	本集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	相關服務		
	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
總分部收入	5,452,803	316,598	323,698	156,448	-	6,249,547
分部間收入	-	-	(24,834)	-	-	(24,834)
收入	5,452,803	316,598	298,864	156,448	-	6,224,713
分部業績	1,804,450	644,762	32,359	(101,573)	-	2,379,998
其他收益-淨額						53,760
採用權益法核算之投資之分佔利潤						138,063
未分配經營成本						(165,806)
融資成本-淨額						(289,501)
除所得稅前利潤						2,116,514
所得稅開支						(908,340)
期間利潤						1,208,174
折舊	10,568	-	1,924	54,932	-	67,424
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	17,164	-	17,164
投資物業公允價值收益-淨額	-	571,426	-	-	-	571,426

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2017年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	34,250,907	37,483,929	1,265,137	5,329,029	(3,058,012)	75,270,990
其他資產						6,108,966
總資產						81,379,956
分部負債	9,012,890	1,468,018	808,243	2,108,358	(3,058,012)	10,339,497
其他負債						44,543,366
總負債						54,882,863
資本開支	99,460	746,037	1,884	56,408	-	903,789
於共同控制實體之權益						3,165,071
於聯營公司之權益						575,425

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2016年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	35,476,783	35,355,917	1,040,771	4,003,672	(3,785,495)	72,091,648
其他資產						7,035,871
總資產						79,127,519
分部負債	10,265,703	1,517,778	786,456	3,070,223	(3,785,495)	11,854,665
其他負債						41,332,605
總負債						53,187,270
資本開支	442,883	2,993,033	4,319	172,026	-	3,612,261
於共同控制實體之權益						2,276,948
於聯營公司之權益						328,152

與上一份年度財務報表比較，分部之劃分基準或分部利潤或虧損之計量基準均沒有差異。

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士之收益須向董事會匯報，並按與簡明綜合中期全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與簡明綜合中期資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、土地使用權及投資物業添置。

簡明綜合中期財務資料附註

6 物業及設備以及土地使用權

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
截至2017年6月30日止六個月		
於2017年1月1日之期初賬面淨值	2,797,942	1,050,746
添置	157,752	–
出售	(131)	–
折舊／攤銷支出	(75,573)	(15,618)
於2017年6月30日之期末賬面淨值	2,879,990	1,035,128
截至2016年6月30日止六個月		
於2016年1月1日之期初賬面淨值	2,354,664	1,033,527
添置	232,744	60,753
出售	(201)	–
折舊／攤銷支出	(67,424)	(17,164)
於2016年6月30日之期末賬面淨值	2,519,783	1,077,116

於2017年6月30日，賬面淨值合共為人民幣1,088,842,000元(2016年12月31日：人民幣1,252,754,000元)的物業及土地使用權人民幣716,165,000元(2016年12月31日：人民幣756,337,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2017年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為5.17%(截至2016年6月30日止六個月：6.40%)。

土地使用權包括收購使用若干土地的權利之成本，有關土地全部均位於中國，主要於固定期間用作酒店大樓及其他自用樓宇。

簡明綜合中期財務資料附註

7 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年6月30日止六個月			
於2017年1月1日之期初金額	31,157,718	3,195,679	34,353,397
添置	4,171	741,866	746,037
結轉自持作銷售竣工物業	406,433	–	406,433
公允價值收益－淨額	432,976	202,774	635,750
出售	(30,837)	–	(30,837)
於2017年6月30日之期末金額	31,970,461	4,140,319	36,110,780
截至2016年6月30日止六個月			
於2016年1月1日之期初金額	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	157,681	953,713	1,111,394
結轉	1,059,018	(1,059,018)	–
公允價值收益－淨額	106,258	465,168	571,426
出售	(14,478)	–	(14,478)
於2016年6月30日之期末金額	23,595,464	6,443,196	30,038,660

於2017年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2016年12月31日：相同)。

截至2017年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為5.17%(截至2016年6月30日止六個月：6.40%)。

於2017年6月30日，投資物業人民幣18,043,910,000元(2016年12月31日：人民幣18,762,442,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

簡明綜合中期財務資料附註

7 投資物業(續)

(i) 公允價值層級

估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(其持有認可相關專業資格，且近期於投資物業之地點及分類方面具有估值經驗)已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2017年6月30日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益—淨額」。

於2017年6月30日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公允價值層級之轉入及轉出。期內，公允價值層級間無轉入或轉出。

(ii) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由估值師於2017年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

(iii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

期內估值技術概無變動。

簡明綜合中期財務資料附註

8 開發中物業

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	1,885,560	2,378,562
— 資本化利息	1,764,919	1,855,739
— 土地使用權	5,502,069	4,706,070
	9,152,548	8,940,371
土地使用權：		
香港以外，租期為		
— 50年以上	1,088,834	1,469,071
— 10至50年	4,413,235	3,236,999
	5,502,069	4,706,070

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成，而大部分預期於12個月內竣工。

於2017年6月30日，約人民幣3,278,040,000元(2016年12月31日：人民幣3,522,892,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2017年6月30日止六個月，借貸資本化比率為5.17%(截至2016年6月30日止六個月：6.40%)。

9 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2017年6月30日，約人民幣2,504,109,000元(2016年12月31日：人民幣2,188,895,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

簡明綜合中期財務資料附註

10 貿易及其他應收款

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款－第三方(附註(a))	1,279,213	1,518,093
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(20,413)	(20,945)
貿易應收款－淨額	1,258,800	1,497,148
收購土地使用權之訂金	533,200	514,610
其他應收款	3,047,805	2,556,361
－關聯方(附註28(c))	1,271,326	1,235,468
－第三方	1,776,479	1,320,893
	4,839,805	4,568,119

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
無逾期	1,221,031	1,466,684
逾期	58,182	51,409
	1,279,213	1,518,093

本集團於2017年6月30日及2016年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
180日內	35,468	28,737
180日至365日	9,137	8,093
365日以上	13,577	14,579
	58,182	51,409

於2017年6月30日，貿易應收款人民幣34,432,000元(2016年12月31日：人民幣28,550,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

簡明綜合中期財務資料附註

10 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

於2017年6月30日，貿易應收款人民幣23,750,000元(2016年12月31日：人民幣22,859,000元)已逾期及已減值，並已計提撥備人民幣20,413,000元(2016年12月31日：人民幣20,945,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	20,945	19,165
應收款減值撥備	795	12,001
期內撇減為不可收回款項的應收款	(1,327)	(85)
於6月30日	20,413	31,081

(b) 於2017年6月30日及2016年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。

(c) 貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。除附註10(a)披露者外，於2017年6月30日及2016年12月31日，並無任何重大貿易及其他應收款出現減值或已逾期。

(d) 於報告日期的貿易及其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

11 預付款

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權預付款(附註(a))	1,008,633	1,356,043
購買建材預付款－第三方	138,032	61,156
	1,146,665	1,417,199
非即期部份		
股權投資預付款(附註(b))	828,063	724,667
	1,974,728	2,141,866

(a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2017年6月30日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註27(a))。

(b) 期內，本集團已預付總額人民幣828,063,000元用以收購中國三家非上市公司的股權。

簡明綜合中期財務資料附註

12 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

截至6月30日止六個月		
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分類作非流動資產的非上市證券投資		
於1月1日年初金額	413,250	334,491
公允價值變動(附註17(d))	40,257	(257)
於6月30日之期末金額	453,507	334,234
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
— 非上市保險公司(附註(a))	333,250	333,250
— 非上市房地產中介公司(附註(b))	120,257	80,000
	453,507	413,250

(a) 於2015年，本集團以合共人民幣307,200,000元投資中國一家非上市保險公司，購入其5%股權。

(b) 於2016年，本集團收購中國一家非上市房地產中介公司1%的股權，代價為人民幣80,000,000元。

本集團評估該等非上市證券權益的公允價值乃根據收益法之現時價格淨值。

於報告日期的最高信貸風險為可供出售金融資產的賬面值。概無有關本集團於該等非上市公司的權益的承擔及或然負債。

於2017年6月30日及2016年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

簡明綜合中期財務資料附註

13 採用權益法核算之投資

於簡明綜合中期資產負債表確認之金額如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	3,165,071	2,276,948
聯營公司投資	575,425	328,152
	3,740,496	2,605,100
即期部分(附註28(c))：		
應付聯營公司款項	(2,535)	(91,350)
應收聯營公司款項	181,679	131,514
應付共同控制實體款項	(3,301,318)	(2,817,951)
應收共同控制實體款項	1,068,271	1,082,578
	(2,053,903)	(1,695,209)

應收／付聯營公司及共同控制實體的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於損益賬確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
共同控制實體	119,448	138,477
聯營公司	(32,727)	(414)
	86,721	138,063

(a) 共同控制實體

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	2,276,948	1,488,849
添置(附註(i))	780,923	407,880
分佔利潤	119,448	138,477
對銷未變現利潤	(12,248)	(2,513)
於6月30日	3,165,071	2,032,693

簡明綜合中期財務資料附註

13 採用權益法核算之投資(續)

(a) 共同控制實體(續)

- (i) 期內，本集團已分別收購兩家物業發展公司(位於中國浙江及美國新澤西)50%及49%的股權。
- (ii) 本集團分佔共同控制實體業績以及其總資產及負債如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
總資產	17,869,428	13,820,500
總負債	12,254,787	9,500,581
資產淨值	5,614,641	4,319,919
減：共同控制實體夥伴應佔的權益	(2,417,499)	(1,997,009)
減：對銷未變現利潤	(58,209)	(45,962)
於共同控制實體的權益	3,138,933	2,276,948
商譽	26,138	—
賬面值	3,165,071	2,276,948

(b) 聯營公司

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	328,152	35,100
添置(附註(i))	280,000	—
分佔虧損	(32,727)	(414)
於6月30日	575,425	34,686

- (i) 期內，本集團收購中國上海一家物業發展公司50%的股權，代價為人民幣280百萬元。

簡明綜合中期財務資料附註

14 受限制現金

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	395,068	335,170
銀行承兌票據保證金(附註(b))	3,408	169,703
銀行借貸保證金(附註(c))	335,307	637,064
其他	76,418	32,560
	810,201	1,174,497
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	806,274	1,174,431
— 港元	3,864	—
— 美元	63	66
	810,201	1,174,497

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工後方可發放。
- (b) 於2017年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣3,408,000元(2016年12月31日：人民幣169,703,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2017年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣335,307,000元(2016年12月31日：人民幣637,064,000元)，作為銀行借貸的保證金(附註19)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

15 現金及現金等價物

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	8,377,584	8,963,243
— 以美元計值	5,774	7,036
— 以港元計值	4,063	3,525
	8,387,421	8,973,804

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

簡明綜合中期財務資料附註

16 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註25)	就股份獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註(a))	總計 人民幣千元
法定：					
於2017年1月1日及2017年6月30日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2017年1月1日	3,997,303,000	35,486	2,726,786	(79,226)	2,683,046
股息	-	-	(550,308)	-	(550,308)
於2017年6月30日	3,997,303,000	35,486	2,176,478	(79,226)	2,132,738

- (a) 於2010年12月2日(「採納日期」)，董事會批准及採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，多名本集團獲選僱員及董事有權參與該計劃。本集團已成立一項信託(「股份獎勵計劃信託」)以管理股份獎勵計劃。按董事會全權酌情決定，股份獎勵計劃信託將於聯交所購買本公司股份，惟以董事會所釐定的最多數目為限，並為僱員及董事持有彼等獲授予的股份直至歸屬為止。除非董事會提早終止股份獎勵計劃，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計六年期間內生效並具有效力。

於2016年11月27日，本公司議決修訂股份獎勵計劃規則以延長將於2016年12月2日到期的股份獎勵計劃的信託期限。因此，於2016年12月2日，本公司與受託人訂立信託契約的修正契約，將信託期限由2016年12月2日延至2017年12月31日。

僱員及董事無權獲取彼等尚未獲轉讓之任何獎勵股份之股息。

董事會將根據股份獎勵計劃規則條款實施股份獎勵計劃，包括向股份獎勵計劃信託提供必要之資金，以供購買最高達採納日期當日本公司已發行股本2%的股份。

於2017年6月30日及2016年12月31日，股份獎勵計劃信託持有的未歸屬股份總數為39,549,950股。

簡明綜合中期財務資料附註

17 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	以股份為 基礎的 補償的儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元 (附註(d))	與非控制性 權益的交易 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	337,203	53,686	7,988	247,542	8,481	654,900
重估—扣除稅項	—	—	—	30,193	—	30,193
收購附屬公司權益	—	—	—	—	(6,875)	(6,875)
股份獎勵計劃(附註(c))	—	—	751	—	—	751
於2017年6月30日	337,203	53,686	8,739	277,735	1,606	678,969
於2016年1月1日	337,203	52,738	21,670	236,294	8,481	656,386
股份獎勵計劃(附註(c))	—	—	1,976	—	—	1,976
重估—扣除稅項	—	—	—	(257)	—	(257)
於2016年6月30日	337,203	52,738	23,646	236,037	8,481	658,105

(a) 合併儲備

合併儲備指根據為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行的重組，本公司向控股股東收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備金。視乎性質而定，儲備金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益擁有人。

簡明綜合中期財務資料附註

17 其他儲備(續)

(c) 股份獎勵計劃

截至2017年及2016年6月30日止六個月，獎勵股份數目變動如下：

	獎勵股份數目
於2017年1月1日及2017年6月30日	<u>4,417,950</u>
於2016年1月1日	11,045,700
已失效	<u>(675,400)</u>
於2016年6月30日	<u>10,370,300</u>

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。評定獎勵股份的公允價值時，已考慮歸屬期內的預期股息。

於2017年6月30日及2016年12月31日的獎勵股份詳情如下：

授出日期	歸屬日期	於授出日期的 市價 每股港元	於2017年 6月30日及 2016年 12月31日 獎勵股份數目
2013年6月6日	2017年7月1日	1.60	2,253,800
2014年5月29日	2017年7月1日	1.11	<u>2,164,150</u>
			<u>4,417,950</u>

截至2017年6月30日止六個月就股份獎勵計劃收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣751,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣1,976,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註

17 其他儲備(續)

(d) 重估儲備

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：		
可供銷售金融資產公允價值收益－總額(附註12)	40,257	(257)
稅務開支－遞延所得稅	(10,064)	—
其他全面收入總額－扣除稅項後	30,193	(257)

18 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日結餘	1,700,000	30,075	1,730,075
發行永續資本工具	469,609	—	469,609
贖回永續資本工具	(700,000)	—	(700,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	—	40,222	40,222
向永續資本工具持有人之分派	—	(40,444)	(40,444)
於2017年6月30日結餘	1,469,609	29,853	1,499,462

簡明綜合中期財務資料附註

18 永續資本工具(續)

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日結餘	1,300,000	5,161	1,305,161
永續資本工具持有人應佔利潤	–	70,155	70,155
向永續資本工具持有人之分派	–	(64,165)	(64,165)
於2016年6月30日結餘	1,300,000	11,151	1,311,151

永續資本工具並無到期日，而本集團可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

19 借貸

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	3,324,825	3,379,254
— 於2021年9月到期之優先票據(「2021年票據」)(附註(a)(i))	1,334,996	1,364,131
— 於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據(II)」)(附註(a)(ii))	1,351,589	1,379,565
— 於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)(附註(a)(iii))	638,240	635,558
銀行借貸—有抵押(附註(b))	11,785,474	9,242,564
公司債券(附註(c))	12,854,405	12,870,865
其他借貸—有抵押(附註(d))	712,763	1,750,190
減：一年內到期款項	(5,265,856)	(4,752,783)
	23,411,611	22,490,090
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(b))	2,206,414	1,635,100
其他借貸—有抵押(附註(d))	1,148,200	1,148,200
長期借貸之即期部分	5,265,856	4,752,783
	8,620,470	7,536,083
總借貸	32,032,081	30,026,173

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2021年票據

於2016年9月15日，本公司按較面值折讓99.018%發行總面值為200,000,000美元的4.875% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,006,519美元(相等於約人民幣1,304,496,000元)。2021年票據以美元計值。

於資產負債表確認的2021年票據計算如下：

	截至6月30日 止六個月 2017年 人民幣千元
於1月1日	1,364,131
利息開支及發行成本攤銷	35,141
償還利息	(33,695)
匯兌收益—淨額	(30,581)
於6月30日	1,334,996

(ii) 2018年票據(II)

於2015年11月26日，本公司按較面值折讓99.017%發行總面值為200,000,000美元的7.625% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,129,319美元(相等於約人民幣1,253,214,000元)。2018年票據(II)以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據(II)計算如下：

	截至6月30日 止六個月 2017年 人民幣千元
於1月1日	1,379,565
利息開支及發行成本攤銷	52,448
償還利息	(52,428)
匯兌收益—淨額	(27,996)
於6月30日	1,351,589

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 2017年票據及衍生金融工具

於2014年9月18日，本公司按面值發行總面值為人民幣1,500,000,000元(「2017年人民幣名義金額」)的10.75% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣1,465,536,000元。2017年票據以人民幣計值。

於2016年11月2日，本公司部分贖回2017年票據，票據本金總額約人民幣879,680,000元，代價約人民幣928,063,000元。

於資產負債表確認的2017年票據計算如下：

	截至6月30日 止六個月 2017年 人民幣千元
於1月1日	635,558
利息開支及發行成本攤銷	35,750
償還利息	(33,068)
於6月30日	638,240

於2017年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立若干貨幣掉期安排(「2017年CCS」)。根據2017年CCS，本公司將人民幣1,500,000,000元與該銀行交換244,409,000美元(「2017年美元名義金額」)等值金額。本公司需於2017年票據的每個付息日，按2017年美元名義金額支付每年9.5厘利息。於2017年票據到期時，本公司需向銀行交付2017年美元名義金額，以換取2017年人民幣名義金額。

2017年CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值計值。

(b) 銀行借貸－有抵押

於2017年6月30日，借貸為人民幣13,991,888,000元(2016年12月31日：人民幣10,877,664,000元)，以若干物業及設備及土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註8)、持作銷售竣工物業(附註9)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行及其他借貸人民幣3,117,855,300元(2016年12月31日：人民幣2,825,495,300元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註28(b)(iii))。

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(c) 公司債券

	截至6月30日 止六個月 2017年 人民幣千元
於1月1日	12,870,865
利息開支及發行成本攤銷	393,454
償還利息	(269,914)
償還本金	(140,000)
於6月30日	12,854,405

(d) 其他借貸 – 有抵押

於2017年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣1,860,963,000元(2016年12月31日：人民幣2,898,390,000元)由若干物業及設備及土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註8)以及持作銷售竣工物業(附註9)作抵押。

(e) 銀行借貸及其他借貸的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日之期初金額	13,776,054	16,375,281
新增借貸	6,225,591	6,649,586
償還借貸	(4,109,046)	(5,877,176)
匯兌淨(收益)/虧損 – 淨額	(39,748)	62,671
於6月30日之期末金額	15,852,851	17,210,362

(f) 於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	700,000	356,000
— 一年後屆滿	1,320,065	2,195,215
固定利率：		
— 一年內屆滿	67,200	178,500
	2,087,265	2,729,715

簡明綜合中期財務資料附註

20 貿易及其他應付款

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	5,255,383	5,511,247
— 關聯方(附註28(c))	29,078	32,665
— 第三方	5,221,140	5,247,531
— 票據應付款—第三方	5,165	231,051
其他應付款及應計費用	5,434,198	4,648,449
— 關聯方(附註28(c))	3,786,497	3,097,696
— 第三方	1,647,701	1,550,753
留成金應付款	578,466	505,615
收購土地使用權應付款	232,200	177,189
其他應付稅項	406,707	391,843
	11,906,954	11,234,343

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,127,581	2,142,205
90日以上及180日以內	1,796,480	1,551,329
180日以上及365日以內	1,021,623	893,748
365日以上及3年以內	1,309,699	923,965
	5,255,383	5,511,247

來自第三方的其他應付款及應計費用主要包括客戶按金及為租戶收回付款。

簡明綜合中期財務資料附註

21 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	4,043,853	3,170,558
員工成本(包括董事薪酬)	517,202	406,026
酒店營運成本(扣除員工成本)	155,099	131,738
廣告成本	146,245	97,371
物業管理服務成本(扣除員工成本)	132,408	89,777
營業稅及其他徵費	118,133	268,728
折舊(附註6)	75,573	67,424
捐款予政府慈善機構	32,777	56,822
土地使用權攤銷(附註6)	15,618	17,164
辦公室租賃付款	2,546	2,215
核數師酬金—審核服務	2,000	2,000

22 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借貸及其他借貸	354,718	533,183
— 優先票據	123,340	176,510
— 公司債券	393,065	132,473
減：資本化利息	(583,456)	(731,762)
	287,667	110,404
融資活動產生之匯兌(收益)/虧損—淨額	(98,325)	110,428
減：資本化	—	(46,064)
	(98,325)	64,364
提早贖回虧損	—	114,733
	189,342	289,501

簡明綜合中期財務資料附註

23 所得稅開支

截至6月30日止六個月

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	567,678	347,177
— 中國土地增值稅	404,980	389,897
	972,658	737,074
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	111,526	171,266
	1,084,184	908,340

中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，位於中國的集團實體（「中國實體」）適用之企業所得稅率為25%。

根據企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司就2008年1月1日後所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據自稅務機關取得之核准計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團於英屬維爾京群島成立之直接附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

簡明綜合中期財務資料附註

23 所得稅開支(續)

香港利得稅

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

24 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。

截至6月30日止六個月

	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,490,321	1,101,360
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,957,753	3,951,923
每股基本盈利(每股人民幣分)	37.656	27.869

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司授出的獎勵股份對每股盈利產生潛在攤薄影響。攤薄後每股盈利乃假設所有因本公司所授出的獎勵股份產生的潛在攤薄普通股已轉換下，調整已發行普通股的加權平均數計算。

截至6月30日止六個月

	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,490,321	1,101,360
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,962,171	3,960,711
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,957,753	3,951,923
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	4,418	8,788
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	37.614	27.807

簡明綜合中期財務資料附註

25 股息

於2017年8月23日，董事會宣派截至2017年6月30日止六個月(截至2016年6月30日止六個月：無)中期現金股息每普通股港幣5.4分。按於2017年6月30日已發行普通股計算，中期股息合計215,854,000港元(相等於人民幣187,474,000元)。中期股息尚未於中期財務資料確認為負債。

2016年末期現金股息639,568,000港元(相等於人民幣556,802,000元)(2015年：人民幣301,397,000元)已於2017年5月22日的本公司股東週年大會上獲得批准，截至2017年6月30日止六個月已派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣6,494,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣3,422,000元)後的股息淨額為人民幣550,308,000元(2015年：人民幣297,975,000元)，乃於截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合中期權益變動表內列作與擁有人的交易。

26 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	10,099,493	9,290,180
就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	1,958,000	1,895,000
	12,057,493	11,185,180

- (a) 本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值屬非重大。

- (b) 即為取得借貸而提供予數家共同控制實體的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

簡明綜合中期財務資料附註

27 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業開發業務	4,030,667	5,432,836
— 收購土地使用權	2,714,997	85,540
	6,745,664	5,518,376

(b) 經營租賃的承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	5,505	3,645
— 一年以上兩年以內	3,165	3,005
— 兩年以上三年以內	360	424
	9,030	7,074

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司 控股股東，包括許健康先生、黃麗真女士、 許華芳先生及許華芬女士	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立) 本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員， 許健康先生、許華芳先生及許華芬女士亦是 本公司董事
寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許健康先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許健康先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許健康先生最終控制
弘商有限公司	由許健康先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津金駿」)	共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司(「杭州蕭山」)	共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司(「寶匯」)	共同控制實體
上海興萬置業有限公司(「上海興萬」)	共同控制實體
上海旭亭置業有限公司(「上海旭亭」)	共同控制實體
上海寶龍展耀企業發展有限公司(「上海展耀」)	共同控制實體

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易(續)

(a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
寶龍金輪珊瑚有限公司(「金輪」)	共同控制實體
杭州茂輝商務諮詢有限公司(「杭州茂輝」)	共同控制實體
泉州市上泉實業發展有限公司	聯營公司
上海樽昶投資管理有限公司(「上海樽昶」)	聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司 (「蘇州紅星美凱龍」)	聯營公司

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2017年及2016年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
租金收入：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	1,566	1,494
物業管理費收入：		
— 由許健康先生最終控制的關連方	386	388
向關連方購買辦公室設備及保安智能化系統服務：		
— 福建平安報警網絡有限公司	20,327	25,593
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	232	1,178
	20,559	26,771
一名關連方收取的酒店住宿服務費用：		
— 澳門寶龍集團	47	99
向共同控制實體銷售建築材料：		
— 金輪	11,515	36,620
— 天津金駿	3,461	3,703
— 杭州蕭山	3,246	15,760
	18,222	56,083
共同控制實體利息收入		
— 上海旭亭	30,208	—
向共同控制實體提供諮詢服務：		
— 上海展耀	2,798	—
— 金輪	836	3,861
— 天津金駿	713	187
	4,347	4,048
就共同控制實體之借貸擔保：		
— 上海興萬	1,280,000	—
— 杭州蕭山	420,000	210,000
— 上海展耀	160,000	640,000
— 金輪	98,000	147,500
	1,958,000	997,500

(ii) 上述交易費用是根據相關協議條款收取。

(iii) 於2017年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,117,855,300元(2016年12月31日：人民幣2,825,495,300元)提供擔保(附註19(b))。

(iv) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
應收關聯方款項		
— 寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
應收共同控制實體款項		
— 寶匯	294,286	302,164
— 上海展耀	281,615	110,294
— 上海興萬	264,826	664,000
— 天津金駿	162,194	—
— 金輪	43,350	6,120
— 杭州茂輝	22,000	—
	1,068,271	1,082,578
應收聯營公司款項		
— 上海樽昶	113,877	87,500
— 蘇州紅星美凱龍	67,802	44,014
	181,679	131,514
計入其他應收款的應收關聯方款項總額	1,271,326	1,235,468
計入貿易應付款的應付關聯方款項(附註(i))：		
應付其他關聯方款項		
— 福建平安報警網絡有限公司	10,373	10,597
— 由許健康先生最終控制的其他相關實體	268	643
	10,641	11,240
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	10,871	6,281
— 金輪	5,300	13,970
— 杭州蕭山	2,266	1,174
	18,437	21,425
計入貿易應付款的應付關聯方款項總額	29,078	32,665

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
應付其他關聯方及最終控股股東款項		
— 弘商有限公司	467,747	176,486
— 許健康先生	32,900	32,900
— 寶龍集團發展有限公司	434	434
	501,081	209,820
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	882,056	189,262
— 上海展耀	879,130	1,170,130
— 杭州蕭山	690,360	493,083
— 上海旭亭	482,363	514,031
— 寶匯	203,225	208,103
— 上海興萬	135,050	200,000
— 金輪	10,697	21,917
	3,282,881	2,796,526
應付聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司	2,500	2,500
— 上海樽昶	35	88,850
	2,535	91,350
計入其他應付款的應付關聯方款項總額	3,786,497	3,097,696
計入客戶墊款之應付關聯方款項(附註(iii))：		
應付一名最終控股股東直系家族成員的款項		
— 黃麗真女士	6,570	6,628

簡明綜合中期財務資料附註

28 關聯方交易(續)**(c) 與關聯方的結餘(續)**

- (i) 計入貿易應收／應付款的應收／應付關聯方款項主要來自租金收入、購買建築材料及顧問服務。該等款項為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (ii) 計入其他應收／付款的應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還，性質屬現金墊款。
- (iii) 本集團最終控股股東許健康先生的配偶黃麗真女士與本集團多間中國附屬公司訂立了買賣協議。

29 結算日後事件

於2017年7月19日，本公司按本金金額99.191%發行本金總額為200,000,000美元的5.95%3年期優先票據。於2017年7月28日，本公司額外發行100,000,000美元5.95% 3年期優先票據，其與於2017年7月19日發行的200,000,000美元5.95% 3年期優先票據形成單一系列。經扣除發行成本後，票據所得款項淨額總額約為293.2百萬美元(相等於約人民幣1,961.2百萬元)。