



2018



# 中期報告

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



# 目錄

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

## 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2018年6月30日，本集團已開發、擁有及經營98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，謙恭，創新，敬業」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  
中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
永隆銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司

### 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](http://www.powerlong.com)

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

回顧2018年上半年，房地產政策調整一方面繼續抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構。2018年上半年全國商品房銷售維持平穩向上勢頭，市場活躍度維持高位。土地市場持續分化，成交情況則因區域不同，一線城市及部分熱點二線城市在調控的形勢下降溫，土地供應持續縮緊，土地成交面積同比有所增長，溢價率處於低位；部分加大供給的二線城市土地量升價穩；在市場輪動效應和棚改政策利好雙重作用下，三四線城市市場的土地整體成交規模同比依舊呈上漲趨勢。在基礎性關鍵制度改革深入推進，中國政府加快建立長效機制並完善背景下，2018年中國房地產市場仍將穩定有序運行。

### 業務回顧

截至2018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2018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16,341百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣9,061百萬元)，較2017年同期增加約80.3%。截至2018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合約銷售面積約為1,159,970平方米(截至2017年6月30日止六個月：658,446平方米)，較2017年同期增加約76.2%。

回顧期內，本集團的合約銷售同比大幅度增加主要是由於本集團營銷團隊對各產品線做出全面的梳理、定位與優化，完善標準化，三點一綫的品質得到進一步提高。項目銷售工作因地制宜，適合當地市場的需求同時滿足地方政府的要求。同時，對於住宅項目，本集團按照「369」開發模式加快周轉及去化，取得了良好的效果。回顧期內貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於中國寧波、杭州、上海、紹興及海口。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

#### 截至2018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	219,519	3,141,695	14,312
住宅	940,451	13,198,831	14,035
合計	1,159,970	16,340,526	14,087

## 管理層討論及分析

### 物業投資及物業管理服務

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2018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4,725,907平方米(於2017年12月31日：4,345,577平方米)，較2017年12月31日增加約8.8%。

於2018年6月30日，本集團經營及管理的商業廣場已達34個，開業項目及開業面積均位居行業前列。回顧期內，本集團致力於重構商管體系，全面提升招商質量，進一步完善標準化的商業管理體系，為商業的運營持續發展打下了堅實的基礎。同時，本集團進一步改造升級已有標杆項目：七寶寶龍城「慢生活、悠享家」的升級打造，使其成為體驗標杆購物中心，經營效能持續提高；濱江寶龍城踐行智慧零售，實現線上與線下的融通，創新品牌首店、網紅品牌持續落戶，經營潛力不斷釋放。

### 酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，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2018年6月30日，本集團旗下擁有8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、海陽雅樂軒酒店及鹽城雅樂軒酒店)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝瑤酒店)。

### 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，繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則下，繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作併購力度。

於2018年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為18.0百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約7.5百萬平方米；持作未來發展物業約10.5百萬平方米。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，本集團土地儲備約百分之七十分佈於長三角地區。

## 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，增加以下優質地塊：

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
南京G71地塊項目	住宅	87	216.6	30.0%
永康市解放街商住地塊項目	商業／住宅	69	218.5	28.7%
徐州豐縣北環路地塊項目	商業／住宅	196	490.7	100.0%
鎮江潤州檀山路地塊項目	商業／住宅	56	180.3	34.0%
義烏佛堂江濱一期1# 地塊項目	商業／住宅	84	185.4	50.0%
寧奉城際鐵路金海路站客運中心 地塊項目	商業／住宅	46	189.0	82.0%
鹽城開發項目	商業／住宅	186	334.9	65.0%
淮安清江浦項目	商業／住宅	96	216.7	100.0%
溫州翡翠天地	住宅	56	223.6	13.1%
寧波市鄞州新城區首南 地段YZ08-09-15地塊項目	商業／住宅	121	361.0	82.0%
舟山鹽倉DH-41-01-11、DH-41-01-14 地塊項目	商業／住宅	33	63.0	82.0%
南京高淳二期	商業／住宅	39	117.9	82.0%
漳州龍文藍田項目	商業／住宅	69	178.1	82.0%
溫州空港新區地塊項目	商業／住宅	191	344.3	100.0%
合計		1,329	3,320.0	

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 管理層討論及分析

### 展望

2018年下半年，中國房地產政策與「房子是用來住」主調一致，繼續推進長效機制的樹立，更多城市深層次調整房地產市場結構已成為必然。以政府為主提供根本政策性支持住房、以市場為主滿足多層次需求的住房供給體系建立，將在2018年下半年進入加速階段。

本集團將繼續以「迭變」的視角，積極創新發展。截至2018年7月31日止七個月，本集團已完成2018年全年合約銷售目標350億約58.1%進度，我們相信，於去年及2018年初我們以合理成本收購所得土地儲備於現時偏緊的房地產環境中起到防禦作用，並將於未來房地產政策利好時展現升值潛力。本集團有信心超越2018年全年合約銷售目標。

本集團將不斷加大土地拓展的力度，全面覆蓋戰略區域優質地塊，提升收購土地的專業化、標準化能力，在及時準確掌握政策走向及地塊信息的同時，降低拿地成本、加強時間控制，進一步挖掘土地定位價值，充分提升競爭力。

本集團將精心打磨三大標杆項目，將於下半年新開的廈門寶龍一城打造成高定位、高品質的城市標杆。本集團將堅守對品質及精品的追求，在定位、招商、經驗、服務等多角度實現全面效能提升。同時加強資產管理與商業各部門的協作，實現開發及營運流程全管控。繼續堅持客戶導向方針，提升服務質量。

本集團在酒店管理業務上將突破現有經營模式，整合集團資源，加強酒店業務與藝術、新零售的跨界結合，開發新的消費渠道，改善服務細節，提高經營效益。

本集團將在確保資金穩健的同時，堅持、優化債務結構同時控制融資成本策略。同時在瞭解市場需求的基礎上，實現規模擴大和價值提升。

本集團將加快業務創新、制度創新，多維度地探索新思路，廣泛尋求外部合作機會。同時，本集團將完善內部激勵制度；重視精英人才的培養，設定不同階段的培訓計劃，全方位覆蓋全體員工；在貫徹「企業家精神」的同時，充分釋放員工活力，營造歡樂精彩的工作氛圍。



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、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2018年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣9,284百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣7,631百萬元)，較2017年同期增加約21.7%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

#### 物業銷售收入

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2018年6月30日止六個月，物業銷售收入約為人民幣7,916百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣6,544百萬元)，較2017年同期增加約21.0%，主要是由於確認收入的建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，物業銷售收入業態分佈如下：

		截至2018年6月30日止六個月		
		建築面積	金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣／平方米)
長三角	商業	182,516	2,650,282	14,521
	住宅	223,660	2,657,178	11,880
環渤海	商業	73,168	848,242	11,593
	住宅	6,051	111,884	18,490
中西部	商業	45,054	365,077	8,103
	住宅	109,542	609,176	5,561
海西區	商業	36,083	166,177	4,605
	住宅	10,356	56,499	5,456
其他	住宅	34,275	451,112	13,162
合計		720,705	7,915,627	10,983
	商業	336,821	4,029,778	11,964
	住宅	383,884	3,885,849	10,122

## 管理層討論及分析

### 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2018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465百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣414百萬元)，較2017年同期增加約12.3%。

截至2018年6月30日止六個月，物業管理服務收入主要來自向由本集團開發的項目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595百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣437百萬元)，較2017年同期增加約36.2%。

截至2018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費收入約為人民幣1,060百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣851百萬元)，較2017年同期增加約24.6%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加規模效應外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，加盟的商家符合當地市場的消費需求，市場滲透率提高。

### 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2018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309百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣237百萬元)，較2017年同期增加約30.4%，主要是由於本集團的酒店運營收入同比上升。

### 銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2018年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣5,778百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣4,867百萬元)，較2017年同期增加約18.7%，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2018年6月30日止六個月，毛利約為人民幣3,505百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣2,764百萬元)，較2017年同期增加約26.8%；毛利率於截至2018年6月30日止六個月為37.8%，較2017年同期的36.2%上升。

### 投資物業公允價值收益

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣1,002百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣636百萬元)，較2017年同期增加約57.5%。重估收益增加主要是由於商圈成熟的投資性物業價值增值所致。

## 管理層討論及分析

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2018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925百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣737百萬元)，較2017年同期增長約25.5%，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2018年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣46百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣87百萬元)，較2017年同期減少約47.1%，主要是由於期內共同控制實體相關利潤減少所致。

### 所得稅開支

截至2018年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣1,409百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣1,084百萬元)，較2017年同期增長約30.0%，主要是由於中國企業所得稅及土地增值稅增加所致。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2018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1,330百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣1,490百萬元)，較2017年同期減少約10.7%。

截至2018年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣33.3分(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣37.7分)，較2017年同期減少約11.7%。

截至2018年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之滙兌損益)約為人民幣1,227百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣972百萬元)，較2017年同期上升約26.2%。

## 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2018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13,821百萬元(於2017年12月31日：約人民幣9,962百萬元)。

## 管理層討論及分析

### 借款

於2018年6月30日，本集團借款總額約為人民幣44,396百萬元(於2017年12月31日：約人民幣35,536百萬元)，增幅約為24.9%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣22,995百萬元、公司債券約為人民幣11,462百萬元、短期融資券約人民幣300百萬元、可換股債券約人民幣1,678百萬元、優先票據約為人民幣7,961百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣13,751百萬元，一年後到期的借款約人民幣30,645百萬元。

於2018年2月13日，本公司本金總額1,990,000,000港元之零息有擔保可換股債券。該等可換股債券的到期日為2019年2月11日。債券持有人有權自截止日期起計41日至到期日之前七日之日止，以每股5.4463港元之初步轉換價將可換股債券轉換為本公司每股面值0.01港元之普通股。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年1月30日及2018年2月19日的公告。

於2018年4月17日，本公司按99.204%折讓完成發行金額為350百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.95厘，到期日為2021年4月17日。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年4月10日及2018年4月18日的公告。

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日的公告。

於2018年4月26日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司發行2018年第一期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年6.25厘，到期日為2019年1月22日。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年4月27日的公告。

### 淨負債比率

於2018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100.4%(於2017年12月31日：約86.8%)。

### 借款成本

截至2018年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,248百萬元(截至2017年6月30日止六個月：約人民幣871百萬元)，較2017年同期增加約43.3%，主要是由於本集團期內借款總額增長所致。實際利率由2017年同期約6.09%進一步降低至2018年約5.95%，主要由於嚴格控制融資成本所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

### 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2018年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣37,856百萬元(於2017年12月31日：人民幣33,590百萬元)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2018年6月30日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣22,995百萬元(於2017年12月31日：約人民幣18,769百萬元)。上述優先票據獲若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體擔保，並由該等非中國附屬公司及非中國共同控制實體股份的質押擔保。

### 或然負債

於2018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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017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	10,895,522	11,378,429
就共同控制實體之借貸擔保	240,000	1,519,000
	11,135,522	12,897,429

### 承擔

#### 物業發展支出的承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,400,294	4,132,025
— 收購土地使用權	3,026,114	46,660
	8,426,408	4,178,685

#### 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
一年以內	4,851	5,249
一年以上但兩年以內	1,103	863
兩年以上但三年以內	683	102
	6,637	6,214

## 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2018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10,454百萬元。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用作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2018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事項。

### 僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，本集團總共僱用全職僱員10,242名(於2017年12月31日：9,718名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣592百萬元。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2018年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣6.8分，較2017年同期上升約25.9%。

中期股息將於2018年11月15日(星期四)或前後派發予2018年11月6日(星期二)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2018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2018年11月1日(星期四)至2018年11月6日(星期二)(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2018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2018年10月31日(星期三)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2018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2018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2018年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。



## 權益披露

### 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2018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，(i)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條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(iii)根據上市規則附錄十所載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1)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	1,836,902,000	45.95%
許華芳先生	8,988,000	503,400	578,400,000 (附註3)	587,891,400	14.71%
肖清平先生	811,700	–	–	811,700	0.02%
施思妮女士	503,400	587,388,000	–	587,891,400	14.71%
張洪峰先生	184,300	–	–	184,300	0.01%
許華芬女士	10,211,000	–	185,927,000 (附註4)	196,138,000	4.91%

附註：

1. 該等百分比已根據於2018年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
2. 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。
3. 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。
4. 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2018年6月30日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士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2018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2018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。

## 權益披露

### 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。

### 日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公佈。

### 日期為2018年7月5日的融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「2018年融資」)訂立一份融資協議(「2018年融資協議」)。根據2018年融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公佈。

## 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

董事認為，截至2018年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四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2018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2018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2018年6月30日止六個月，本公司並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

### 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2018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2018年6月8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2018年4月18日已分別辭任中國港橋控股有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：2323))之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員之職務。

丁祖昱先生擔任首席執行官之易居(中國)企業控股有限公司於2018年7月20日於聯交所主板上市(股份代號：2048)(「易居中國」)，其於2018年7月20日獲委任為易居中國之執行董事。

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

		2018年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2017年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	7	3,715,697	3,528,545
土地使用權	7	1,115,365	1,059,237
投資物業	8	41,662,531	39,217,669
採用權益法核算之投資	9	3,898,032	4,187,143
遞延所得稅資產		420,877	367,842
可供出售金融資產	3、5	–	462,507
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	3、5	401,167	–
預付款	10	1,719,647	1,207,135
		<b>52,933,316</b>	50,030,078
<b>流動資產</b>			
開發中物業	11	20,417,394	10,344,885
持作銷售竣工物業	12	8,961,056	10,416,531
合同資產		11,617	–
貿易及其他應收款	13	13,806,328	10,193,184
預付款	10	2,994,653	4,149,405
預付稅項		329,080	365,417
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		150,114	28,953
受限制現金	14	504,104	575,538
現金及現金等價物	15	13,317,327	9,386,757
		<b>60,491,673</b>	45,460,670
<b>總資產</b>		<b>113,424,989</b>	95,490,748
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	16	1,404,990	2,066,162
其他儲備	3、17	630,702	656,982
保留盈利		23,974,586	22,614,113
		<b>26,010,278</b>	25,337,257
<b>永續資本工具</b>	18	1,004,349	1,722,363
<b>非控制性權益</b>		3,456,789	2,414,569
<b>總權益</b>		<b>30,471,416</b>	29,474,189

## 簡明綜合中期資產負債表

		2018年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2017年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	30,645,903	25,780,008
遞延所得稅負債		5,709,383	4,733,771
		<b>36,355,286</b>	30,513,779
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	21	21,177,298	17,208,103
客戶墊款		–	3,818,693
合同負債	3	6,487,684	–
即期所得稅負債		5,182,753	4,720,124
借貸	19	12,072,783	9,755,860
可換股債券	20	1,677,769	–
		<b>46,598,287</b>	35,502,780
<b>總負債</b>		<b>82,953,573</b>	66,016,559
<b>權益及負債總額</b>		<b>113,424,989</b>	95,490,748

上述簡明綜合中期資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第20至62頁的中期財務資料已於2018年8月22日由董事會(「董事會」)批准，並由本公司董事代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 簡明綜合中期全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
收入	6	9,283,879	7,631,035
銷售成本	22	(5,778,402)	(4,867,477)
<b>毛利</b>		<b>3,505,477</b>	2,763,558
投資物業公允價值收益－淨額	8	1,001,637	635,750
銷售及營銷成本	22	(356,755)	(254,228)
行政開支	22	(568,588)	(482,962)
其他收入及收益－淨額		157,043	71,730
<b>經營利潤</b>		<b>3,738,814</b>	2,733,848
融資成本－淨額	23	(591,886)	(189,342)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	9	46,110	86,721
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>3,193,038</b>	2,631,227
所得稅開支	24	(1,409,433)	(1,084,184)
<b>期間利潤</b>		<b>1,783,605</b>	1,547,043
<b>其他全面收入</b>			
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)		-	30,193
外幣換算差異		3,927	-
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產公允價值變動		(14)	-
<b>期間其他全面收入總額(扣除稅項)</b>		<b>3,913</b>	30,193
<b>期間全面收入總額</b>		<b>1,787,518</b>	1,577,236
<b>以下應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		1,330,280	1,490,321
永續資本工具持有人	18	46,316	40,222
非控制性權益		407,009	16,500
		<b>1,783,605</b>	1,547,043
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		1,334,193	1,520,514
永續資本工具持有人	18	46,316	40,222
非控制性權益		407,009	16,500
		<b>1,787,518</b>	1,577,236
<b>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)</b>	25		
－基本		33.279	37.656
－攤薄		31.310	37.614

上述簡明綜合中期全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

## 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 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2017年12月31日							
初始呈列的餘額	2,066,162	656,982	22,614,113	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
採納香港財務報告準則 第9號的調整(扣除稅項) (附註3)	-	(30,193)	30,193	-	-	-	-
於2018年1月1日餘額	2,066,162	626,789	22,644,306	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
全面收入：							
期間利潤	-	-	1,330,280	1,330,280	46,316	407,009	1,783,605
期間其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之 金融資產公允價值變動	-	(14)	-	(14)	-	-	(14)
—外幣換算差異	-	3,927	-	3,927	-	-	3,927
期間全面收入總額	-	3,913	1,330,280	1,334,193	46,316	407,009	1,787,518
與擁有人交易：							
—股息(附註26)	(661,172)	-	-	(661,172)	-	-	(661,172)
—贖回永續資本工具	-	-	-	-	(690,400)	-	(690,400)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(73,930)	-	(73,930)
—與非控制性權益交易	-	-	-	-	-	635,701	635,701
—出售附屬公司	-	-	-	-	-	(490)	(490)
與擁有人交易總計	(661,172)	-	-	(661,172)	(764,330)	635,211	(790,291)
於2018年6月30日餘額	1,404,990	630,702	23,974,586	26,010,278	1,004,349	3,456,789	30,471,416



## 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17)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	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 (附註19)	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
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	-	-	-	-	-	-	-
—可供出售金融資產公允 價值變動	-	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

上述簡明綜合中期權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

## 簡明綜合中期現金流量表

截至6月30日止六個月

	2018年 未經審核 人民幣千元	2017年 未經審核 人民幣千元
	<i>附註</i>	
<b>經營活動現金流</b>		
經營活動產生的現金	1,857,251	934,158
已付中國企業所得稅	(450,750)	(407,924)
已付中國土地增值稅	(261,867)	(237,165)
已付利息	(922,544)	(736,931)
<b>經營活動所得／(所用)的現金淨額</b>	<b>222,090</b>	<b>(447,862)</b>
<b>投資活動現金流</b>		
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金	4,204	–
出售一家附屬公司所得款項淨額	(370)	–
添置物業及設備付款	(300,440)	(158,345)
添置土地使用權付款	(71,774)	(380,660)
添置投資物業付款	(1,425,261)	(353,454)
股權投資預付款	(447,165)	(828,063)
出售投資物業	–	41,369
購買按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	(58,936)	–
出售設備所得款項	7,330	131
於共同控制實體及聯營公司之投資	(63,488)	(336,256)
給予最終控股股東控制的人士的現金墊款	(19,815)	–
給予共同控制實體及聯營公司的現金墊款	(3,831,158)	(442,910)
從共同控制實體及聯營公司收回現金墊款	533,480	407,052
已收利息	67,696	–
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(5,605,697)</b>	<b>(2,051,136)</b>
<b>融資活動現金流</b>		
借貸所得款項	9,626,705	6,225,591
償還借貸	(2,816,988)	(4,249,046)
可換股債券所得款項	1,609,433	–
擔保按金減少	222,919	270,257
非控制性權益注資	245,751	–
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款	251,613	285,579
共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款	1,508,713	895,753
償還最終控股股東控制的人士給予的現金墊款	(7,447)	–
償還共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款	(564,083)	(492,589)
發行永續資本工具	–	469,609
贖回永續資本工具	(690,400)	(700,000)
向永續資本工具持有人之分派	(73,930)	(40,444)
收購附屬公司權益	–	(200,000)
支付予本公司擁有人的股息	–	(550,308)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>9,312,286</b>	<b>1,914,402</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>3,928,679</b>	<b>(584,596)</b>
期初現金及現金等價物	9,386,757	8,973,804
外幣匯率變動影響	1,891	(1,787)
<b>期終現金及現金等價物</b>	<b>13,317,327</b>	<b>8,387,421</b>

15

上述簡明綜合中期現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

# 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2018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2018年8月22日經本公司董事會批准刊發。

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2017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。

除下文所述採用新訂及經修訂準則及詮釋外，誠如該等年度財務報表所述，所採用之會計政策乃與截至2017年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

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
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
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號保險合同時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及共同控制實體的投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入

除附註3所載採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料造成任何重大影響。

## 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2018年1月1日或之後開始之財政年度生效及無提早採納之新訂及經修訂準則及詮釋如下：

		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16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)–第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂 本)	具有負補償的預付款特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本) 年度改進	於聯營公司及共同控制實體之長期權益 香港財務報告準則之年度改進， 2015年至2017年週期	2019年1月1日 2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021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

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則及詮釋的影響。

## 3 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務資料及由2018年1月1日起首次採納的新會計政策的影響。

如附註3.1及3.2所述，本集團採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號時不會重列比較資料。基於本集團會計政策改變，若干分類及調整並無於2017年12月31日的資產負債表反映，而是於2018年1月1日的期初資產負債表確認。

下表呈列就各項目確認的調整，惟不包括不受變動影響的項目。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 3 會計政策變動(續)

簡明綜合中期資產負債表(節選)	於2017年 12月31日 初始呈列 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號 人民幣千元	於2018年 1月1日重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
按公允價值計量且其變動計入				
其他全面收入之金融資產	–	342,250	–	342,250
可供出售金融資產(附註3.1(a))	462,507	(462,507)	–	–
<b>流動資產</b>				
按公允價值計量且其變動計入損益之				
金融資產(附註3.1(a))	28,953	120,257	–	149,210
<b>流動負債</b>				
客戶墊款	3,818,693	–	(3,818,693)	–
合同負債	–	–	3,818,693	3,818,693
<b>權益</b>				
保留盈利	22,614,113	30,193	–	22,644,306
其他儲備	656,982	(30,193)	–	626,789

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.1 採納香港財務報告準則第9號

##### (a) 採納的影響

於2018年1月1日(初次採用香港財務報告準則第9號之日)，本集團管理層已評估本集團所持有金融資產的業務模式，並將金融工具分類至香港財務報告準則第9號中的適當類別，包括其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收入或損益的金融資產及按攤銷成本計量的金融資產。

本集團持有非上市公司若干股權投資合共人民幣462,507,000元，於2017年12月31日分類為可供出售金融資產。計入此投資組合中的人民幣120,257,000元乃投資於一家房地產中介公司，其於2018年7月在聯交所上市。本集團或不會長期持有此項投資，因此於2018年1月1日將其分類為按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產，並於2018年1月1日將此項投資的相應累計公平值收益人民幣30,193,000元由其他儲備重新分類為保留盈利。其他投資合共人民幣342,250,000元已於2018年1月1日分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產，此乃由於該等投資乃持作長期策略投資，預期將不會於中短期出售。

香港財務報告準則第9號規定並非按公允價值計量且其變動計入損益入賬的貿易及其他應收款以及合同資產的減值，按12個月基準或整個存續期基準採用預期信貸虧損模式記錄。本集團採用簡化方法，就其貿易應收款以及合同資產按整個存續期基準記錄預期虧損。其他應收款方面，本集團採用一般方法，按12個月基準或整個存續期基準記錄預期信貸虧損。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.1 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### (b) 主要會計政策概要

下文闡述本集團為反映採納香港財務報告準則第9號而更新的金融工具政策：

##### **分類**

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收入或損益之金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

##### **計量**

初始確認時，本集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的交易成本於損益列作開支。

##### **債務工具**

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特質。本集團將其債務工具分類為攤銷成本，該等工具為收取合同現金流量而持有，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份之債務投資之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入融資收入。

##### **股權投資**

本集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資公允價值的收益及虧損，則其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益賬。當本集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益賬確認為其他收入。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值變動在損益賬確認為「其他收入及收益—淨額」(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公允價值計量且其變動計入其他全面收入，而不與公允價值的其他變動分開呈列。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.1 採納香港財務報告準則第9號(續)

##### (b) 主要會計政策概要(續)

##### 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的金融資產有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

對於貿易應收款以及合同資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認資產時同時確認其預期存續期虧損。

其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

#### 3.2 採納香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號處理收入確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料(有關實體與客戶訂立的合同所產生的收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定因素之資料)的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收入。該準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。新訂會計政策載列於下文附註3.2(b)。

##### (a) 採納的影響

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，此法讓本集團確認根據首次執行該收入準則時的累計影響，在2018財政年度調整年初保留盈利餘額。本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在2018年1月1日之前已完成的合同(即期初合同)進行重述，因此比較數字尚未重列。

採用香港財務報告準則第15號的影響如下：

##### 合同負債的呈列

與物業開發活動有關的工程進度款合同負債在過往年度列示為預收客戶賬款。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第15號(續)

##### (a) 採納的影響(續)

###### *物業開發活動的會計處理*

在過往報告期間，當所有權合同的重要風險和回報在交付的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，倘物業對本集團而言並無替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權，則本集團根據滿足在一段時間內履行責任的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。向買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

###### *合同成本的會計處理*

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

###### *重大融資成份的會計處理*

對於客戶支付款項與承諾的設施或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份(如重大)的影響而進行調整。

管理層已按照香港財務報告準則第15號評估目前本集團所使用之銷售協議，認為隨時間確認收入的標準並不符合其大部分的物業銷售。

##### (b) 主要會計政策概要

下文闡述本集團為反映採用香港財務報告準則第15號而更新客戶合同收入政策：

###### *合同資產及負債以及取得合同的成本*

在與客戶簽訂合同時，本集團有權收取來自客戶支付的代價合同，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約責任。該等權利和履行責任的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於餘下權利和履行責任之間的關係。餘下收款權超過了餘下履約責任的合同為一項資產，超出部分確認為合同資產。反之，餘下履約責任超過餘下收款權的合同為一項負債，超出部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得客戶合同而產生的新增成本若可收回，則將其確認為合同資產。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第15號(續)

##### (b) 主要會計政策概要(續)

###### 收入確認

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

###### (i) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗全部利益；或
- 本集團履約過程中創建和增強由客戶所控制的資產；或
- 本集團並無創建具有替代用途的資產，且本集團就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現：

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於買方獲得實物所有權或竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 3.2 採納香港財務報告準則第15號(續)

##### (b) 主要會計政策概要(續)

##### 收入確認(續)

##### (ii) 投資及經營商業物業

來自投資及經營商業物業的收入主要包括物業租賃收入及酒店業務收入。

##### 物業租賃收入

經營租賃下出租物業的物業租賃收入按租賃期採用直線法確認。

##### 酒店業務

酒店業務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

##### (iii) 物業管理

提供物業管理服務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

#### 3.3 可換股債券

本公司發行的可換股債券包含債務、提早贖回權及兌換權部分。

於發行日期，債務、提早贖回權及兌換權部分按公平值確認。以定額現金或其他金融資產兌換為本集團本身固定數目的股本工具以外的方式結算的兌換權，屬兌換權衍生工具。於其後期間，可換股債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權及兌換權部分按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

與發行可換股債券有關的交易成本按其相關公平值比例分配至債務、提早贖回權及兌換權部分。與提早贖回權及兌換權部分有關的交易成本即時於損益中扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並以實際利率法於可換股債券期間內攤銷。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 4 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2017年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟使用適用於預期年度盈利總額的稅率估計的所得稅除外。

### 5 財務風險管理

#### 5.1 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。

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2017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。

#### 5.2 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

## 5 財務風險管理(續)

## 5.2 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2018年6月30日及2017年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	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
<b>於2018年6月30日</b>				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	31,064	—	119,050	150,114
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產	—	—	401,167	401,167
總計	31,064	—	520,217	551,281
<b>於2017年12月31日</b>				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	28,953	—	—	28,953
— 可供出售金融資產	—	—	462,507	462,507
總計	28,953	—	462,507	491,460

期內層級間並無轉撥。於2018年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2017年12月31日：無)。

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於2018年6月30日按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的賬面值。概無有關本集團於該等投資的權益的承擔及或然負債。

於2018年6月30日及2017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

## 6 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「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未分配經營成本、其他收入及收益、融資成本、採用權益法核算之投資之分佔利潤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是酒店業務。

截至2018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				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	7,915,627	464,717	637,442	308,854	-	9,326,640
分部間收入	-	-	(42,761)	-	-	(42,761)
收入	7,915,627	464,717	594,681	308,854	-	9,283,879
分部業績	2,564,850	1,270,981	132,248	(83,390)	-	3,884,689
未分配經營成本						(302,918)
其他收入及收益—淨額						157,043
融資成本—淨額(附註23)						(591,886)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註9)						46,110
除所得稅前利潤						3,193,038
所得稅開支						(1,409,433)
期間利潤						1,783,605
折舊及攤銷確認為開支(附註7)	25,032	-	4,407	73,555	-	102,994
投資物業公允價值收益—淨額(附註8)	-	1,001,637	-	-	-	1,001,637

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

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：

	物業開發		物業投資		物業管理服務		其他物業開發		對銷	本集團
	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		
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
未分配經營成本										(213,956)
其他收入及收益-淨額										71,730
融資成本-淨額(附註23)										(189,342)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註9)										86,721
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
折舊及攤銷確認為開支(附註7)	19,572	-	2,473	69,146	-					91,191
投資物業公允價值收益-淨額(附註8)	-	635,750	-	-	-					635,750

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6 分部資料(續)

於2018年6月30日的分部資產及負債如下：

	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	
分部資產	52,632,135	44,159,995	1,378,171	4,602,747	(5,308,677)	97,464,371
其他資產						15,960,618
總資產						113,424,989
分部負債	20,414,729	2,231,905	1,115,561	3,841,162	(5,308,677)	22,294,680
其他負債						60,658,893
總負債						82,953,573
資本開支	250,973	1,571,430	1,062	100,031	-	1,923,496
於共同控制實體之權益						3,278,810
於聯營公司之權益						619,222

截至2017年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	
分部資產	41,737,622	40,820,717	1,156,859	4,331,461	(4,567,727)	83,478,932
其他資產						12,011,816
總資產						95,490,748
分部負債	14,165,947	2,038,247	1,022,212	3,591,986	(4,567,727)	16,250,665
其他負債						49,765,894
總負債						66,016,559
資本開支	493,579	1,929,245	33,083	307,145	-	2,763,052
於共同控制實體之權益						3,602,736
於聯營公司之權益						584,407



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 6 分部資料(續)

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、合同資產、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。

### 7 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
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>		
於2018年1月1日之期初賬面淨值	3,528,545	1,059,237
添置	280,292	71,774
綜合入賬先前作為共同控制實體持有的實體	1,538	-
出售	(7,330)	-
折舊／攤銷支出	(87,348)	(15,646)
於2018年6月30日之期末賬面淨值	<b>3,715,697</b>	<b>1,115,365</b>
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>		
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	<b>2,879,990</b>	<b>1,035,128</b>

於2018年6月30日，賬面淨值合共為人民幣1,867,532,000元(2017年12月31日：人民幣1,651,966,000元)的物業及人民幣638,757,000元(2017年12月31日：人民幣624,327,000元)的土地使用權已質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 物業及設備以及土地使用權(續)

截至2018年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為5.88%(截至2017年6月30日止六個月：5.17%)。

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。

## 8 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
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>			
於2018年1月1日之期初金額	34,145,966	5,071,703	39,217,669
添置	291,457	1,279,973	1,571,430
結轉	108,648	(108,648)	–
轉撥至持作銷售竣工物業－淨額	(128,205)	–	(128,205)
公允價值收益－淨額	938,726	62,911	1,001,637
於2018年6月30日之期末金額	35,356,592	6,305,939	41,662,531
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>			
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
轉撥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

於2018年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2017年12月31日：相同)。

截至2018年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為5.88%(截至2017年6月30日止六個月：5.17%)。

於2018年6月30日，投資物業人民幣25,636,134,000元(2017年12月31日：人民幣23,230,787,000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

### 8 投資物業(續)

#### (i) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由估值師於2018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。

#### (ii) 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

## 9 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2018年6月30日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法入賬的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於簡明綜合中期資產負債表及簡明綜合中期全面收益表確認的金額載列如下：

## 於簡明綜合中期資產負債表確認之金額

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
採用權益法核算之投資：		
— 共同控制實體	3,278,810	3,602,736
— 聯營公司	619,222	584,407
	<b>3,898,032</b>	4,187,143

## 於簡明綜合中期全面收益表確認之金額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔採用權益法入賬的聯營公司及共同控制實體的純利：		
— 共同控制實體	61,295	119,448
— 聯營公司	(15,185)	(32,727)
	<b>46,110</b>	86,721

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 預付款

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權(附註(a))	2,912,328	4,011,838
建材預付款—第三方	82,325	137,567
	<b>2,994,653</b>	4,149,405
非即期部分		
投資物業開發項目(附註(b))	1,719,647	1,207,135
	<b>4,714,300</b>	5,356,540

(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2018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28(a))。

(b) 金額指投資於若干正在籌備的物業開發項目的預付款。

## 11 開發中物業

	2018年6月30日 人民幣千元	2017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	4,425,414	3,176,356
— 資本化利息	2,754,796	1,788,077
— 土地使用權	13,237,184	5,380,452
	<b>20,417,394</b>	10,344,885
土地使用權：		
香港以外，租期為		
— 50年以上	7,510,981	1,630,565
— 10至50年	5,726,203	3,749,887
	<b>13,237,184</b>	5,380,452

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 11 開發中物業(續)

於2018年6月30日，約人民幣7,370,951,000元(2017年12月31日：人民幣4,630,753,000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2018年6月30日止六個月，借貸資本化比率為5.88%(截至2017年6月30日止六個月：5.17%)。

## 12 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2018年6月30日，約人民幣2,253,607,000元(2017年12月31日：人民幣3,140,347,000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)。

## 13 貿易及其他應收款

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
貿易應收款－第三方(附註(a))	1,559,785	1,482,931
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(25,601)	(25,474)
貿易應收款－淨額	1,534,184	1,457,457
收購土地使用權之訂金	271,740	138,000
其他應收款	12,000,404	8,597,727
－關聯方(附註29(c))	7,914,040	5,818,063
－第三方	4,086,364	2,779,664
	13,806,328	10,193,184

(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。

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
無逾期	1,469,149	1,436,905
逾期	90,636	46,026
	1,559,785	1,482,931

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 13 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

本集團於2018年6月30日及2017年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
180日內	64,443	16,203
180日至365日	9,993	16,576
365日以上	16,200	13,247
	<b>90,636</b>	46,026

於2018年6月30日，貿易應收款人民幣59,430,000元(2017年12月31日：人民幣14,016,000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。

於2018年6月30日，貿易應收款人民幣31,206,000元(2017年12月31日：人民幣32,010,000元)已逾期及已減值，並已計提撥備人民幣25,601,000元(2017年12月31日：人民幣25,474,000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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	25,474	20,945
貿易應收款減值撥備	2,705	795
期內撇減為不可收回款項的應收款	(2,578)	(1,327)
於6月30日	<b>25,601</b>	20,413

(b) 本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。

應收共同控制實體款項約為人民幣1,718,811,000元(2017年12月31日：人民幣2,100,013,000元)，以平均年利率6.10%計息(2017年12月31日：6.30%)、無抵押並具固定還款期(附註29 (c)(ii))。

來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金及應收本集團若干附屬公司其他股東作為代其支付的款項。

除附註13 (a)披露者外，於2018年6月30日及2017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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 13 貿易及其他應收款(續)

(c) 於2018年6月30日及2017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。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。

## 14 受限制現金

	2018年6月30日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	356,080	210,740
銀行承兌票據保證金	-	24,482
銀行借貸保證金(附註(b))	89,081	312,000
其他	58,943	28,316
	<b>504,104</b>	575,538
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	502,039	573,503
— 港元	1,997	1,972
— 美元	68	63
	<b>504,104</b>	575,538

(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2018年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣89,081,000元(2017年12月31日：人民幣312,000,000元)，以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。



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 15 現金及現金等價物

	2018年6月30日 人民幣千元	2017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	13,265,374	9,090,038
— 以美元計值	40,375	111,298
— 以港元計值	11,578	185,421
	<b>13,317,327</b>	<b>9,386,757</b>

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。

## 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	就股份獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於2018年1月1日及2018年6月30日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2018年1月1日	3,997,303,000	35,486	2,030,676	—	2,066,162
股息	—	—	(661,172)	—	(661,172)
於2018年6月30日	3,997,303,000	35,486	1,369,504	—	1,404,990
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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17 其他儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	以股份為 基礎的 補償的儲備	重估儲備	與非控制性 權益的交易	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(d))	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	337,203	(46,451)	56,696	-	277,735	1,606	626,789
重估－扣除稅項	-	-	-	-	(14)	-	(14)
外幣換算差異	-	3,927	-	-	-	-	3,927
於2018年6月30日	337,203	(42,524)	56,696	-	277,721	1,606	630,702
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	-	-	-	751	-	-	751
於2017年6月30日	337,203	-	53,686	8,739	277,735	1,606	678,969

## (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) 其他儲備

其他儲備指貨幣匯兌差額。

## (c) 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)

(d) 重估儲備

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
可能重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公允價值收益－總額	–	40,257
稅務開支－遞延所得稅	–	(10,064)
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產公允價值虧損－總額	(19)	–
稅務開支－遞延所得稅	5	–
其他全面收入總額－扣除稅項	(14)	30,193

## 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2018年1月1日結餘	1,690,400	31,963	1,722,363
贖回永續資本工具	(690,400)	–	(690,400)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	46,316	46,316
向永續資本工具持有人之分派	–	(73,930)	(73,930)
於2018年6月30日結餘	1,000,000	4,349	1,004,349
	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

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	7,961,476	5,566,933
— 於2021年4月到期(「2021年票據」)(附註(a))	2,300,578	—
— 於2021年9月到期	1,309,977	1,285,452
— 於2020年7月到期	2,012,672	1,975,170
— 於2018年11月到期	2,338,249	2,306,311
公司債券	11,461,789	11,546,494
銀行借貸—有抵押(附註(b))	18,266,959	13,421,920
其他借貸—有抵押(附註(c))	2,490,927	2,737,751
減：一年內到期款項	(9,535,248)	(7,493,090)
	<b>30,645,903</b>	25,780,008
計入流動負債之借貸：		
短期融資券	300,000	—
銀行借貸—有抵押(附註(b))	2,237,535	2,262,770
長期借貸之即期部分	9,535,248	7,493,090
	<b>12,072,783</b>	9,755,860
總借貸	<b>42,718,686</b>	35,535,868

## (a) 2021年票據

於2018年4月17日，本公司按面值99.204%的折讓發行總面值為350,000,000美元的6.95%三年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為342,300,000美元(相等於約人民幣2,158,882,000元)。2021年票據以美元計值。

上述優先票據獲若干附屬公司及非中國共同控制實體擔保，並由該等附屬公司及非中國共同控制實體股份的抵押作為擔保。

## (b) 銀行借貸—有抵押

於2018年6月30日，借貸為人民幣20,504,494,000元(2017年12月31日：人民幣15,684,690,000元)，以若干物業及設備及土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註11)、持作銷售竣工物業(附註12)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2,009,356,000元(2017年12月31日：人民幣2,399,356,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

## (c) 其他借貸—有抵押

於2018年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,490,927,000元(2017年12月31日：人民幣2,737,751,000元)由若干物業及設備及土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註11)以及持作銷售竣工物業(附註12)作抵押。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 20 可換股債券

於2018年2月13日，本公司發行零息票率的可換股債券，初步換股價為每股5.4463港元，本金總額為1,990,000,000港元（「可換股債券」）。可換股債券以港元計值。經扣除佣金及開支後，認購可換股債券的估計所得款項淨額將為約1,964,000,000港元（相等於約人民幣1,589,328,000元）。

債券賦予其持有人權利於可換股債券發行日至2019年2月11日之到期日隨時兌換為本公司普通股（「換股權」）。倘可換股債券尚未獲轉換，則可於2019年2月11日按面值贖回，持至到期收益率為2.75%。

換股權與主債務並無密切關係，並被分類為衍生負債。於2018年6月30日，主債務賬面值為人民幣1,677,769,000元，換股權公允價值為零。

## 21 貿易及其他應付款

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	6,750,115	7,156,449
— 關聯方(附註29(c))	11,215	18,839
— 第三方	6,697,392	7,107,328
— 票據應付款— 第三方	41,508	30,282
其他應付款及應計費用	12,324,698	8,580,273
— 關聯方(附註29(c))	5,697,395	4,508,599
— 第三方	6,627,303	4,071,674
留成金應付款	798,838	697,633
收購土地使用權應付款	108,579	261,286
其他應付稅項	533,896	512,462
應付予本公司擁有人的股息	661,172	—
	21,177,298	17,208,103

(a) 於2018年6月30日及2017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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,681,665	4,525,782
90日以上及180日以內	3,235,743	804,875
180日以上及365日以內	830,714	955,536
365日以上及3年以內	1,001,993	870,256
	6,750,115	7,156,449

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的訂金及結欠本集團若干附屬公司其他股東的往來賬。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣計值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 22 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及資本化開支)	4,902,829	4,043,853
員工成本(包括董事薪酬)	536,164	517,202
酒店營運成本	159,408	155,099
廣告成本	185,876	146,245
物業管理服務費	181,211	132,408
營業稅及其他徵費	90,230	118,133
折舊及攤銷(附註7)	102,994	91,191
捐款予政府慈善機構	48,470	32,777
辦公室租賃付款	2,466	2,546
核數師酬金－審核服務	2,000	2,000

## 23 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息開支：	1,248,185	871,123
－優先票據	239,351	123,340
－公司債券	354,227	393,065
－短期融資券	3,333	－
－銀行及其他借貸	634,646	354,718
－可換股債券	16,628	－
減：資本化利息	(850,700)	(583,456)
	397,485	287,667
融資活動產生之匯兌差額：		
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	306,164	(98,325)
減：資本化匯兌差額	(111,763)	－
	194,401	(98,325)
融資成本－淨額	591,886	189,342

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	639,098	567,678
— 中國土地增值稅	602,017	404,980
	1,241,115	972,658
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	180,813	111,526
— 中國土地增值稅	(12,495)	—
	168,318	111,526
	1,409,433	1,084,184

## 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（「中國附屬公司」）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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 24 所得稅開支(續)

## 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。

## 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。

## 25 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(不包括截至2017年6月30日止六個月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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,330,280	1,490,321
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,997,303	3,957,753
每股基本盈利(每股人民幣分)	33.279	37.656

## (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。

本公司擁有人應佔利潤

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：		
用於計算每股基本盈利	1,330,280	1,490,321
加：可換股債券之利息開支	16,628	—
用於計算每股攤薄盈利	1,346,908	1,490,321



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 25 每股盈利(續)

## (b) 攤薄(續)

普通股之加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
普通股及攤薄普通股之加權平均數(千股)：		
用以計算每股基本盈利	3,997,303	3,957,753
調整：		
— 可換股債券	304,488	—
— 股份獎勵計劃項下之獎勵股份	—	4,418
用於計算每股攤薄盈利之普通股及潛在普通股之加權平均數	4,301,791	3,962,171
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	31.310	37.614

期內發行之可換股債券被視為潛在普通股，其用以釐定自發行日期起每股攤薄盈利。可換股債券沒有用以釐定每股基本盈利。

## 26 股息

於2018年8月22日，本公司宣派截至2018年6月30日止六個月(截至2017年6月30日止六個月：每普通股港幣5.4分)中期股息每普通股港幣6.8分。按於2018年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計271,817,000港元(相等於人民幣229,169,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2017年末期現金股息783,471,000港元(相等於人民幣661,172,000元)(2016年：人民幣556,802,000元)已於2018年6月8日的本公司股東週年大會上獲得批准，並已於2018年7月12日派付。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017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))	10,895,522	11,378,429
就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	240,000	1,519,000
	<b>11,135,522</b>	12,897,429

- (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並非重大。

- (b) 金額指為本集團共同控制實體的借貸而提供的擔保。董事認為，該等合同在生效日的公允價值極小，按期償還，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。

## 28 承擔

- (a) 物業發展支出的承擔

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,400,294	4,132,025
— 收購土地使用權	3,026,114	46,660
	<b>8,426,408</b>	4,178,685

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 28 承擔(續)

## (b) 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：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	4,851	5,249
— 一年以上但兩年以內	1,103	863
— 兩年以上但三年以內	683	102
	<b>6,637</b>	6,214

## 29 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	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
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	本公司最終控股股東，許健康先生、許華芳先生及許 華芬女士亦是本公司董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許華芳先生持有之全資附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由最終控股股東控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由最終控股股東控制
福建平安報警網絡有限公司	由最終控股股東控制
弘商有限公司	由最終控股股東控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	本集團之共同控制實體
上海興萬置業有限公司	本集團之共同控制實體

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
上海旭亭置業有限公司	本集團之共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司	本集團之共同控制實體
天津順集置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津濱輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
南京寶茂置業有限公司	本集團之共同控制實體
浙江舟山中軸置業有限公司	本集團之共同控制實體
寧波寶龍華豐置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
杭州東輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶展房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
南京威潤房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州展驥實業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州茂輝商務諮詢有限公司	本集團之共同控制實體
寧波雅戈爾新長島置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海半傑企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
寧波雅戈爾北城置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津愉景城置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海夏鋒企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
泉州世茂新里程置業有限公司	本集團之共同控制實體

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
泉州市上泉實業發展有限公司	本集團之聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
上海湖康企業管理有限公司	本集團之聯營公司
金華市瑞麟房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
鎮江恒潤房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
溫州萬聚置業有限公司	本集團之聯營公司

## (b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>交易性質：</b>		
<b>由最終控股股東控制</b>		
租金收入	1,879	1,566
物業管理費收入	64	386
向關連方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	6,084	20,559
向關連方收取的酒店住宿服務費用	384	47
<b>共同控制實體</b>		
向共同控制實體銷售建築材料	18,272	18,222
共同控制實體利息收入	51,982	30,208
向共同控制實體提供諮詢服務	1,190	4,347

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易(續)

(ii) 於2018年6月30日，本集團已為若干共同控制實體的借貸提供擔保人民幣240,000,000元(2017年12月31日：人民幣1,519,000,000元)(附註27)。

(iii) 於2018年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣2,009,356,000元(2017年12月31日：人民幣2,399,356,000元)提供擔保(附註19 (b))。

(iv) 董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

## (c) 與關聯方的結餘

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
計入貿易應付款的應付關聯方款項(附註(i))：		
由最終控股股東控制	11,215	17,561
共同控制實體	-	1,278
	11,215	18,839
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	41,191	21,376
共同控制實體	7,155,452	5,796,673
聯營公司	717,397	14
	7,914,040	5,818,063
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	681,309	437,143
共同控制實體	3,862,088	3,327,941
聯營公司	1,153,998	743,515
	5,697,395	4,508,599
計入合同負債／客戶墊款之應收關聯方款項(附註(iii))：		
最終控股股東的直系家族成員	6,570	6,570

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 29 關聯方交易(續)

#### (c) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 計入貿易應付款的應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備和安保智慧系統服務。該等款項為無抵押、免息及根據合同條款支付。
- (ii) 計入其他應收／付款的應收／付關聯方款項性質屬現金墊款。除若干應收共同控制實體款項人民幣1,718,811,000元(2017年12月31日：人民幣2,100,013,000元)按平均年利率6.10%計息(2017年12月31日：年利率6.30%)及具固定還款期(附註13(b))外，其他款項為無抵押、免息及按要求應收／償還。
- (iii) 計入合同負債／客戶墊款之應付關聯方款項主要由本公司最終控股股東預先支付，以購買本集團之物業。

### 30 結算日後發生之事項

於2018年8月8日，本公司按本金額94.702%另加2018年7月19日至2018年8月15日期間的應計利息發行本金總額為250,000,000美元5.95%兩年期優先票據。經扣除發行成本後，票據所得款項總淨額約為234,500,000美元(相等於約人民幣1,601,940,000元)。