

# LOGAN

龙光地产

中期報告

# 2018



## 龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 3380)





## 目錄

公司資料	2
主席致辭	3
管理層討論與分析	7
其他資料	19
簡明綜合損益表	28
簡明綜合全面收益表	29
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	34
中期財務資料附註	35

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

紀海鵬先生(主席)

紀建德先生(行政總裁)

(自二零一八年一月二十九日起生效)

肖旭先生

賴卓斌先生

### 非執行董事

紀凱婷女士

### 獨立非執行董事

張化橋先生

廖家瑩女士

蔡穗聲先生

## 審核委員會

廖家瑩女士(主席)

蔡穗聲先生

張化橋先生

## 薪酬委員會

張化橋先生(主席)

紀海鵬先生

廖家瑩女士

## 提名委員會

紀海鵬先生(主席)

張化橋先生

廖家瑩女士

## 公司秘書

李昕穎女士

## 核數師

安永會計師事務所

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

## 總部及中國主要營業地點

中國深圳

寶安區

興華路南

龍光世紀大廈B座2002室

## 香港主要營業地點

香港

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

68樓02-03A室

## 公司網址

<http://www.loganproperty.com>

## 授權代表

李昕穎女士

紀凱婷女士

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

## 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港

中環花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

## 上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市

(股份代號: 3380.HK)

## 主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）提呈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績。

### 市場回顧

二零一八年上半年，全球經濟延續去年的增長勢頭，復甦向好態勢尚未改變，但美國發起的貿易保護主義以及全球寬鬆貨幣政策的轉向為全球經濟局勢增添不穩定的因素。面對複雜的國際環境，中央政府堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為發展主線，持續擴大有效需求，中國經濟仍然保持穩中向好。二零一八年上半年，國內生產總值按年增長6.8%。

截至二零一八年上半年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，全國房地產開發投資55,531億元，同比增長9.7%。全國商品房銷售面積達77,143萬平方米，同比增長約3.3%。商品房銷售金額達到人民幣66,945億元，同比增長13.2%。由於部分二線及三四線市場需求快速釋放，大型房企加大推盤力度，市場集中度進一步上升。根據中國指數研究院資料，TOP 30和TOP 100房企的市場份額分別為50%和70%，分別較二零一七年上半年提升7.6和12.5個百分點。

粵港澳大灣區作為中國綜合實力最強、開放程度最高、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，常住人口約6,800萬，被視為全球經濟未來的主要增長極。龍光地產已經在大灣區深耕16年，並在香港—深圳，澳門—珠海和廣州—佛山等灣區核心城市群前瞻性佈局了充裕的優質土地儲備，未來將持續受惠於大灣區的經濟騰飛。繼粵港澳大灣區於二零一七年首次被寫入政府工作報告後，李克強總理在今年的政府工作報告中提出，年內出台實施粵港澳大灣區發展規劃綱要，全面推進內地同香港、澳門互利合作。中共中央政治局常委、國務院副總理韓正於5月在廣東調研，強調要把大灣區打造成國際科技創新中心，國際一流灣區和世界級城市群。

### 整體表現

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售額約人民幣354.7億元，較去年同期增長約83.7%，合約銷售面積為182.5萬平方米，已完成全年銷售目標的54%。上半年收入為人民幣15,154百萬元，較去年同期增長約22.4%。二零一八年上半年毛利為人民幣5,611百萬元，毛利率為37.0%。權益股東應佔溢利為人民幣3,432百萬元；核心溢利約為人民幣2,938百萬元，較去年同期上升約15.1%，核心利潤率達19.4%，盈利水準繼續領先行業。

## 主席致辭

回顧期內，本集團憑藉前瞻性的粵港澳大灣區佈局，優於同業的盈利水準，以及卓越的品牌價值，繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。期內，在品牌及企業榮譽方面，本集團連續八年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的中國房地產百強企業，排名更由二零一七年之第29位躍升至二零一八年之第26位，並獲得「二零一八房地產盈利性TOP 10」第4位。除此之外，龍光地產連續16年榮列「廣東地產資信20強」，並於「福布斯全球上市公司2000強」榮列第1,387位，較二零一七年大幅躍升377名，同時躋身福布斯全球2000強成長冠軍榜單。

資本市場方面，龍光地產獲得花旗、德意志銀行、匯豐、高盛高華、摩根士丹利、野村、中銀國際、交銀國際等多家國際大行納入研究範圍並一致給予推薦評級。同時，龍光地產穩健的財務狀況和綜合實力亦受國內外評級機構的高度認同。龍光地產現為恒生綜合大型股／中型股指數、恒生大灣區指數、MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。國際權威評級機構標準普爾(S&P)、穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)亦重申其對集團的評級，分別為「BB-」、「Ba3」及「BB-」評級，展望均為穩定；國內著名評級機構中誠信證券評估有限公司及聯合信用評級有限公司繼續給予「AAA」最高信用評級。

## 業務回顧

本集團已基本實現粵港澳大灣區「9+2」城市群全覆蓋，在大灣區內擁有大量優質土儲，未來隨著大灣區經濟的持續增長和軌道交通的延伸，本集團勢必成為最大受益者。二零一八年上半年，本集團於深圳地鐵沿線的項目深圳「龍光•玖鑽」、「龍光•玖龍壘」和「龍光•玖龍臺」推盤後市場反應熱烈，銷售屢創佳績，成交套數，成交面積和成交金額均位居深圳市場冠軍寶座，其中「龍光•玖鑽」榮獲上半年深圳單盤銷售面積和銷售套數「雙料冠軍」。集團於深耕多年的汕頭市場繼續穩居第一。

回顧期內，本集團通過公開市場「招拍掛」形式成功增加土地儲備約645萬平方米，並策略性佈局環上海一小時都市生活圈，培育新的增長點。此外，城市更新類項目投入資金少而利潤率高，是本集團於大灣區內補充土儲的重要來源。回顧期內，本集團已經成功孵化「珠海•玖龍匯」和佛山「禪城•綠島湖」項目，這兩個項目從拿地到成功孵化僅用了不到1年半時間。2018下半年及未來數年，本集團還有多個孵化中的舊改及城市更新項目可轉化為銷售，成為新的利潤增長點。

## 主席致辭

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，以為未來的長期持續發展打好堅實的基礎。二零一八年上半年，龍光地產分別成功發行6.5億美元二零二一年到期，利率6.375%-6.875%的優先票據，以及2億新幣二零二一年到期6.125%的優先票據。截至二零一八年六月三十日，集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣276億元，淨債項權益比率約為66.3%的水準(二零一七年十二月三十一日：67.9%)，期內平均借款成本為6.0%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資管道，確保集團能夠持續穩健發展。

## 未來展望

中央政府提出，堅持因城施策，促進供求平衡，加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。預期中央政府維持全國性的金融去槓桿政策，貨幣政策適度寬鬆，財政政策更為積極。房地產市場將維持平穩發展。人口和產業將繼續向中國三大都市圈集中，商品房市場集中度將進一步提升。

中央政府期望粵港澳大灣區成為國際科技創新中心，在區內實現創新要素，產業和人才的融合與自由流動。與紐約，三藩市和東京等3個世界級灣區比較，粵港澳大灣區的人均GDP和高附加值產業比重都有長期增長空間。目前粵港澳大灣區擁有20家世界500強企業，僅次於東京灣區，在金融和科技領域擁有多家俱全球競爭力的企業，佔據了全球產業鏈上的經濟制高點。受益於大灣區GDP的持續增長，預期未來大灣區內世界500強企業的數量將不斷提升，高端人才將持續流入。隨著基礎設施和生活配套完善，粵港澳大灣區將形成1小時優質生活圈。

截至二零一八年六月三十日，本集團土儲總貨值為人民幣6,412億元，其中粵港澳大灣區土儲佔比為81%，足夠保證未來銷售和利潤快速增長。基於優質土儲和強大的執行力，本集團將繼續堅持深耕大灣區，擴大區內主要城市的市場佔有率和盈利規模。

此外，隨著房地產行業未來將進入加速整合期，行業將出現大量併購的機會。憑藉於房地產行業豐富的運營經驗，本集團未來將積極把握土地收購機遇，同時尋求更多併購目標，多元化增加優質土地儲備，以最低的成本鎖定更多高回報項目。集團亦將加快銷售，同時繼續全面提升項目的產品力，堅持品質成就品牌的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，進一步提升龍光地產的品牌形像，鞏固集團於粵港澳大灣區的領導地位。

## 主席致辭

**致謝**

本人藉此機會代表董事會對公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心的謝意。於二零一八年上半年，本集團的平穩發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。公司未來將繼續努力，為全體股東實現最大價值，帶來可觀的回報。

主席

**紀海鵬**

香港

二零一八年八月十五日



## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣15,153.5百萬元，較二零一七年同期增長約22.4%。毛利為人民幣5,611.4百萬元，較二零一七年同期增長約14.8%，毛利率為37.0%。截至二零一八年六月三十日止六個月，權益股東應佔溢利為人民幣3,431.8百萬元，較二零一七年同期增加約1.0%。截至二零一八年六月三十日止六個月，未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項以及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動的期內溢利（「核心溢利」）為人民幣2,937.9百萬元，較二零一七年同期上升約15.1%，核心利潤率為19.4%；每股基本盈利為人民幣60.99分（二零一七年同期：人民幣61.84分）。於二零一八年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為66.3%。

### 表現摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 %
收入	<b>15,153,528</b>	12,382,234	22.4%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	<b>13,074,239</b>	12,076,802	8.3%
— 已交付物業建築面積 <sup>1</sup> （平方米）	<b>739,314</b>	1,091,487	-32.3%
— 已交付物業平均售價 <sup>1</sup> （人民幣元／平方米）	<b>18,646</b>	10,556	76.6%
租賃收入	<b>45,842</b>	44,763	2.4%
建築收入	<b>966,193</b>	260,669	270.7%
一級土地開發收入	<b>1,067,254</b>	—	—
毛利	<b>5,611,399</b>	4,889,024	14.8%
期內溢利	<b>3,794,838</b>	3,755,442	1.0%
— 權益股東應佔	<b>3,431,807</b>	3,399,006	1.0%
— 非控股權益應佔	<b>363,031</b>	356,436	1.9%
核心溢利 <sup>(1)</sup>	<b>2,937,853</b>	2,552,583	15.1%
— 權益股東應佔	<b>2,650,486</b>	2,547,568	4.0%
— 非控股權益應佔	<b>287,367</b>	5,015	5,630.1%

## 管理層討論與分析

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	變動%
<b>總資產</b>	<b>143,023,233</b>	111,870,848	27.8%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與 有限制及已抵押存款)	<b>27,597,858</b>	22,407,985	23.2%
銀行及其他貸款總額 <sup>2</sup>	<b>48,098,425</b>	40,841,413	17.8%
權益總額	<b>30,935,996</b>	27,163,809	13.9%

## 主要財務比率

毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>37.0%</b>	34.4%
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	<b>19.4%</b>	16.7%
淨債項權益比率 <sup>(4)</sup>	<b>66.3%</b>	67.9%
資產負債率 <sup>(5)</sup>	<b>78.4%</b>	75.7%

1. 不包括車位。
2. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。

附註：

- (1) 核心溢利：不包括投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及遞延稅項以及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動。
- (2) 毛利率：毛利÷收入\*100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利÷收入\*100%
- (4) 淨債項權益比率：(銀行及其他貸款總額－現金及銀行結餘)÷權益總額\*100%
- (5) 資產負債率：負債總額÷資產總額\*100%

## 管理層討論與分析

### 物業開發

#### 合約銷售

二零一八年上半年，公司繼續在粵港澳大灣區（「大灣區」）發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零一八年六月三十日止期間，本集團實現合約銷售約人民幣35,471.1百萬元，較二零一七年同期大幅度上升了約83.7%，二零一八年上半年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為53.2%、17.0%、8.2%、19.8%及1.8%。主要合約銷售來自於大灣區及南寧區域。其中深圳區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號線紅山站地鐵上蓋項目龍光•玖鑽、龍光•玖龍璽及位於深圳光明新區的龍光•玖龍台等項目。南寧區域的銷售貢獻則主要來自南寧•玖龍台項目。於二零一八年下半年，公司位於新加坡的新項目尚景苑、珠海的珠海•玖龍匯將全新推售，而深圳的龍光•玖鑽、深圳的龍光•玖龍台及惠州的龍光城將繼續推售新一期貨源。

預計該等項目將為集團帶來理想的銷售業績，由於該等項目土地成本較低，售價符合本公司預期，因而未來將為公司帶來可觀的收入及盈利。

區域	二零一八年上半年合約銷售				
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/平方米)
深圳區域	18,879	53.2%	319,165	17.5%	59,090
大灣區其他區域 <sup>2</sup>	6,032	17.0%	442,275	24.2%	13,395
汕頭區域	2,909	8.2%	237,102	13.0%	11,692
南寧區域	7,024	19.8%	786,197	43.1%	8,598
其他區域	627	1.8%	40,348	2.2%	15,169
	<b>35,471</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,825,087</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,706</b>

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

## 管理層討論與分析

## 物業銷售收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業銷售收入為人民幣13,074.2百萬元，較二零一七年同期物業銷售收入人民幣12,076.8百萬元增長約8.3%，佔收入總額的86.3%。截至二零一八年六月三十日止六個月物業銷售已交付面積（不包含車位）由二零一七年同期的1,091,487平方米減少32.3%至739,314平方米。二零一八年上半年物業銷售的收入分別來自深圳區域、大灣區其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為26.0%、50.1%、14.1%、9.0%及0.8%。

## 二零一八年上半年物業銷售收入

區域	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔比	平均售價
					(不含車位面積) (人民幣元/平方米)
深圳區域	3,425	26.0%	55,932	7.6%	63,408
大灣區其他區域 <sup>2</sup>	6,603	50.1%	439,466	59.5%	16,301
汕頭區域	1,854	14.1%	116,150	15.7%	16,090
南寧區域	1,183	9.0%	120,828	16.3%	9,125
其他區域	109	0.8%	6,938	0.9%	14,906
總計	13,174	100%	739,314	100%	18,646
減：營業稅及銷售相關稅項	100				
物業銷售收入	13,074				

1. 不含車庫面積

2. 不含深圳區域

## 新開工項目

截至二零一八年六月三十日，本集團共有23個新項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積合計約為530萬平方米。

## 竣工項目

截至二零一八年六月三十日，本集團共有8個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為90萬平方米。

## 發展中項目

於二零一八年六月三十日，本集團共有49個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為1,230萬平方米。

## 管理層討論與分析

## 土地儲備

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目24個，總建築面積為6,446,063平方米。

二零一八年度上半年透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	總土地 成本 (人民幣 百萬元)	權益土地 成本 (人民幣 百萬元)	平均土地 成本 (人民幣元/ 平方米)
惠州	27,990	115,830	151	50	1,304
佛山	299,167	1,638,058	9,064	8,593	5,533
肇慶	218,048	1,676,024	1,650	825	984
珠海	107,156	349,686	2,226	1,567	6,366
中山	97,423	349,444	1,693	847	4,845
東莞	34,418	122,760	1,258	629	10,248
河源	38,113	98,680	162	81	1,642
清遠	33,288	106,770	487	244	4,561
粵港澳大灣區小計	855,603	4,457,252	16,691	12,836	3,745
汕頭區域	45,301	266,059	1,105	553	4,153
南寧區域	264,663	1,432,408	3,138	1,379	2,191
長三角區域	54,131	119,608	813	589	6,797
其他區域	81,471	170,736	680	340	3,983
總計	1,301,169	6,446,063	22,427	15,697	3,479

截至二零一八年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為35,462,202平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣3,943元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過72%。

## 管理層討論與分析

## 於二零一八年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	2,094,295	5.9%
惠州／東莞	6,230,797	17.6%
廣州／佛山／肇慶	6,718,454	18.9%
珠海／中山	3,578,724	10.1%
香港	70,606	0.2%
河源／陽江／清遠	3,271,877	9.2%
粵港澳大灣區小計	21,964,753	61.9%
汕頭區域	3,991,785	11.3%
南寧區域	7,850,328	22.1%
長三角區域	119,608	0.3%
新加坡	189,909	0.5%
其他區域	1,345,819	3.9%
合計	35,462,202	100.0%
土地成本(人民幣元／每平方米)	3,943	

**物業投資****租金收入**

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月租金收入為人民幣45.8百萬元，較二零一七年同期增加約2.4%。

**投資物業**

於二零一八年六月三十日，本集團有31項投資物業，總建築面積約為486,402平方米。該等投資物業組合當中26項，合計總建築面積約為240,429平方米的投資物業已竣工，而其餘5項仍在開發中。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### (一) 收入

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月收入為人民幣15,153.5百萬元，較二零一七年同期增加約人民幣2,771.3百萬元(或約22.4%)，主要是由於物業銷售收入較二零一七年同期增長及本期有土地一級開發收入人民幣1,067.3百萬元，而上年同期無此收入。截至二零一八年六月三十日止六個月物業銷售收入約為人民幣13,074.2百萬元，二零一七年同期約為人民幣12,076.8百萬元，增長約8.3%。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目	截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
深圳 玖龍壘	40,755	2,907,427	6,570	603,120
深圳 玖雲著	10,115	377,768	—	—
惠州 龍光城	5,126	94,544	326,184	4,451,551
東莞 君御旗峰	—	3,827	—	5,557
東莞 君御華府	—	—	—	10,969
惠州 天悅龍庭	279	—	126	2,280
惠州 水悅龍灣	—	41,735	1,608	20,762
廣州 峰景華庭	—	2,158	—	9,075
廣州 棕櫚水岸	—	2,123	364	14,586
珠海 海悅雲天	—	—	—	446
珠海 玖龍灣	23,052	785,175	—	—
珠海 玖龍府	145,089	2,512,018	—	—
佛山 水悅雲天	434	4,092	—	—

## 管理層討論與分析

## 截至六月三十日止六個月

項目	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
佛山 水悅龍灣	1,024	36,572	14,999	138,681
佛山 君悅龍庭	1,620	13,788	6,452	64,455
佛山 君悅華府	512	8,894	863	13,996
佛山 尚街大廈	—	123	2,408	31,223
佛山 水悅熙園	213	29,728	1,213	16,806
佛山 天湖華府	789	21,333	61,067	871,478
佛山 龍灣華府／望江府	266,645	3,169,146	—	—
中山 水悅馨園	—	14,490	148	16,294
中山 海悅熙園	—	—	—	351
中山 水悅熙園	—	—	—	2,900
中山 海悅華庭	88	2,429	233	8,491
汕頭 尚海陽光	1,344	24,157	29,220	420,237
汕頭 龍騰熙園	—	149	—	136
汕頭 龍騰嘉園	—	16,773	56,941	445,588
汕頭 御海陽光	—	—	205,600	2,552,614
汕頭 御海熙園	—	13,828	88,851	649,068
汕頭 御海天禧花園	103,969	1,613,255	—	—
汕頭 碧海陽光	10,837	185,559	35,377	407,594
南寧 普羅旺斯	—	14,485	55,840	451,002



## 管理層討論與分析

項目	截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一七年	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	金額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)
南寧 水悅龍灣	165	5,428	614	12,876
南寧 君悅華府	117	6,369	624	13,325
南寧 君悅華庭	—	2,514	—	4,967
南寧 御湖陽光	99,610	1,020,179	—	—
桂林 普羅旺斯	7,625	48,262	7,547	39,383
防城港 陽光海岸	12,968	86,167	112,721	465,185
成都 天悅龍庭	—	1,371	—	12,384
成都 君悅華庭	3,188	42,639	42,898	208,912
海南 海雲天	3,750	65,185	33,019	293,335
總計	739,314	13,173,690	1,091,487	12,259,627
減：營業稅及銷售相關稅項		99,451		182,825
物業銷售收入		13,074,239		12,076,802

1. 並無計及單位應佔的建築面積。

2. 計及單位銷售收入金額。

## 管理層討論與分析

## (二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零一七年同期增加約人民幣2,048.9百萬元(或約27.3%)，主要是由於業務規模較二零一七年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 %
總成本	<b>9,542,129</b>	7,493,210	27.3%
物業發展成本	<b>8,284,916</b>	7,263,482	14.1%
建築、物業租賃及一級土地開發成本	<b>1,257,213</b>	229,728	447.3%

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月銷售及營銷開支約為人民幣270.7百萬元(二零一七年同期約為人民幣295.7百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零一七年同期減少約8.5%。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月行政開支約為人民幣446.7百萬元(二零一七年同期約為人民幣288.3百萬元)，較二零一七年同期上升約54.9%，主要是由於人工成本增加所致。

本集團銷售及營銷開支以及行政開支佔合約銷售金額的比例從截至二零一七年六月三十日止六個月的3.0%降至截至二零一八年六月三十日止六個月的2.0%。

## (四) 經營溢利

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月經營溢利增加人民幣310.0百萬元至約為人民幣6,665.4百萬元(二零一七年同期為人民幣6,355.4百萬元)。隨著本集團收入及其他收入及收益較二零一七年同期上升約人民幣3,220.3百萬元，相關銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一七年同期上升約人民幣2,182.3百萬元，其他費用、投資物業公允價值增加淨額及衍生金融工具的公允價值淨變動以及分佔聯營公司溢利及分佔合營公司虧損較二零一七年同期減少約人民幣728.0百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一七年同期增加約為人民幣310.0百萬元。

## 管理層討論與分析

### (五) 財務成本

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月財務成本淨額增至約人民幣520.9百萬元(二零一七年同期約為人民幣318.2百萬元)，主要是公司債券和優先票據規模增加所致。

### (六) 所得稅

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣1,638.0百萬元及人民幣711.7百萬元(二零一七年同期：約為人民幣1,257.1百萬元及人民幣1,024.7百萬元)。

### (七) 核心溢利

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月核心溢利約為人民幣2,937.9百萬元，較二零一七年同期上升約人民幣385.3百萬元(或約15.1%)。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月核心溢利率約為19.4%(二零一七年同期約為20.6%)。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣143,023.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣111,870.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣104,381.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣83,594.5百萬元)；負債總額約為人民幣112,087.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣84,707.0百萬元)，其中非流動負債約為人民幣33,136.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣27,413.3百萬元)。權益總額約為人民幣30,936.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣27,163.8百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣26,575.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣23,306.2百萬元)。

於二零一八年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)人民幣27,597.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,408.0百萬元)，銀行及其他貸款總額人民幣48,098.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣40,841.4百萬元)。於二零一八年六月三十日，本集團淨借貸總額為人民幣20,500.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣18,433.4百萬元)，及本集團淨債項權益比率為66.3%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

## 管理層討論與分析

## (九) 融資活動

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團成功發行三批優先票據。第一批優先票據值250,000,000美元，票面利率6.375%，到期日為二零二一年三月七日。第二批優先票據值200,000,000新加坡元，票面利率6.125%，到期日為二零二一年四月十六日。第三批優先票據值400,000,000美元，票面利率6.875%，到期日為二零二一年四月二十四日。

## (十) 外匯風險

本集團大部分經營業務以人民幣列值。外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元列值)。在二零一八年上半年，本集團沒有持有任何的衍生金融工具以作沖抵用途。

(十一) 自截至二零一八年六月三十日止六個月結束以來概無發生足以影響本集團的重大事件。

## 其他資料

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

於二零一八年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本、相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的相關股份			佔已發行股本概約百分比 <sup>(5)</sup>
		股份數目 <sup>(1)</sup>	關股份 <sup>(2)</sup>	總權益	
紀海鵬先生	家族信託受益人 <sup>(3)</sup>	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.93%
	視作權益 <sup>(3)</sup>	850,256,250 (L)	—	850,256,250	15.48%
	實益擁有人	1,640,000 (L)	17,840,000	19,480,000	0.35%
紀建德先生	實益擁有人	1,230,000 (L)	13,780,000	15,010,000	0.27%
紀凱婷女士	家族信託受益人 <sup>(4)</sup>	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.93%
	受控法團權益 <sup>(4)</sup>	850,000,000 (L)	—	850,000,000	15.47%
	實益擁有人	256,250 (L)	3,337,500	3,593,750	0.07%
肖旭先生	實益擁有人	558,750 (L)	6,152,500	6,711,250	0.12%
賴卓斌先生	實益擁有人	521,250 (L)	5,927,500	6,448,750	0.12%

附註：

(1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

(2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。

(3) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。

## 其他資料

- (4) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited持有股份權益，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.47%股權。
- (5) 百分比乃根據二零一八年六月三十日的已發行股份總數5,492,871,250股計算。

## (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權百分比
紀凱婷女士 <sup>(1)</sup>	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

附註：

- (1) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，因此紀海鵬先生亦視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。

## (iii) 於本公司債券的權益

董事姓名	持有債券之身份	債券金額 (美元)
紀海鵬先生	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	20,000,000 <sup>(2)</sup>
	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	30,000,000 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 於二零一八年五月十五日，紀海鵬先生成為持有Victorious City Investments Limited全部已發行股本的股東，該公司直接持有債券，並可自由轉讓惟不可轉換為上市法團或法團股份。於二零一八年五月十五日之前，Victorious City Investments Limited由紀凱婷女士全資擁有。
- (2) 紀海鵬先生持有的20,000,000美元債券指其於本公司發行的450,000,000美元二零二三年到期票息5.25%的優先票據中的權益。
- (3) 紀海鵬先生持有的30,000,000美元債券指其於本公司發行的200,000,000美元二零二二年到期票息5.75%的優先票據中的權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 其他資料

## 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 概約百分比 <sup>(5)</sup>
紀海鵬先生	家族信託受益人、視作權益 <sup>(2)</sup>	4,251,856,250 (L)	77.41%
	實益擁有人	19,480,000 (L)	0.35%
紀凱婷女士	家族信託受益人、 受控法團權益 <sup>(3)</sup>	4,251,600,000 (L)	77.40%
	實益擁有人	3,593,750 (L)	0.07%
Brock Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	61.93%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(4)</sup>	受託人	3,401,600,000 (L)	61.93%
Junxi Investments Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	61.93%
Kei Family United Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	61.93%
Tenby Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	61.93%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.74%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有本公司股份權益。由於紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生的指示行事的人士，紀海鵬先生亦被視為透過紀凱婷女士擁有股份權益。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託託管人及受益人，因此透過Junxi Investments Limited擁有股份權益。彼亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.47%權益。
- (4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。
- (5) 百分比乃根據二零一八年六月三十日的已發行股份總數5,492,871,250股計算。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員（彼等權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

### 中期股息及特別股息

董事會宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的現金中期股息（「中期股息」）每股20港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：19港仙）及截至二零一八年六月三十日止六個月的現金特別股息（「特別股息」）每股8港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：3港仙），股息合共為每股28港仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：22港仙）。

中期股息及特別股息將於二零一八年十一月三十日（星期五）派付予二零一八年十一月六日（星期二）名列本公司股東名冊的本公司股東。

### 暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息及特別股息的股東，本公司將由二零一八年十一月二日（星期五）至二零一八年十一月六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息及特別股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年十一月一日（星期四）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司從市場購回合共662,000股本公司股份。購回本公司股份詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總代價 (港元)
二零一八年六月二十八日	480,000	10.12	9.58	4,725,960
二零一八年六月二十九日	182,000	10.36	9.89	1,839,760

於二零一八年三月七日，本公司發行250,000,000美元於二零二一年到期的票息6.375%優先票據。於二零一八年四月十六日，本公司發行200,000,000新加坡元於二零二一年到期的票息6.125%優先票據。於二零一八年四月二十四日，本公司發行300,000,000美元於二零二一年到期的票息6.875%優先票據。於二零一八年五月三十日，本公司發行額外本金總額為100,000,000美元的優先票據，該票據已與原先300,000,000美元票息6.875%的優先票據合併構成單一一系列。上述發行的所有新票據已獲接納於新加坡證券交易所有限公司正式上市。



## 其他資料

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一八年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守企業管治常規守則

除下文所披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司一直應用及遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。於二零一八年一月二十九日之前，本公司主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色由本公司執行董事紀海鵬先生擔任，其亦為本公司創始人。為提升本公司企業管治常規及使本公司能更好地遵守企業管治守則的守則條文，紀海鵬先生辭任行政總裁職位，本公司執行董事紀建德先生自二零一八年一月二十九日起獲委任為行政總裁。

### 根據上市規則第13.21條的持續披露規定

#### 二零一七年貸款協議

於二零一七年三月二十一日，本公司（作為借款人）與（其中包括）瑞士信貸銀行股份有限公司（新加坡分行）、南洋商業銀行有限公司及興業銀行股份有限公司香港分行訂立貸款協議，內容有關一筆金額為150,000,000美元的36個月定期貸款（「二零一七年貸款」）（「二零一七年貸款協議」）。二零一七年貸款協議載有對紀海鵬先生、紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件，倘（其中包括）(i)紀海鵬先生（「紀先生」）、紀先生之配偶、紀凱婷女士以及紀先生未滿18歲之任何親生或領養之子女或繼子女及彼等之任何聯屬人士（各自或共同）不再直接或間接透過附屬公司成為本公司已發行股本最少51%之實益擁有人；或(ii)紀先生並無或不再擁有本公司之控制權；或(iii)紀先生、紀凱婷女士及紀建德先生（各自或共同）不再擔任本公司總裁或主席，將構成違約事件。

倘違約情況持續，則融資代理可以（及倘當貸款協議之大多數放債人有所指示時則必須）通知本公司：(a)取消二零一七年貸款協議規定之全部或部分承擔總額；(b)宣佈全部或部分二零一七年貸款連同應計利息以及根據融資文件之應計或尚未償還之所有其他款項即時到期且須予償還；及／或(c)宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及根據融資文件之所有應計或尚未償還其他金額須由融資代理在按照大多數放債人指示下要求時償還。

於二零一八年六月三十日，貸款融資150,000,000美元尚未償還。

## 其他資料

### 二零一八年貸款協議

於二零一八年四月十日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立貸款協議，內容有關一筆金額為900,000,000港元的36個月定期貸款(「二零一八年貸款」)(「二零一八年貸款協議」)。

二零一八年貸款協議載有對紀海鵬先生、紀凱婷女士及其緊密聯繫人實施特定表現責任的條件，倘(其中包括)(i)紀海鵬先生(「紀先生」)及其配偶、紀凱婷女士(「紀女士」)及其配偶、紀先生(或其配偶)或紀女士(或其配偶)未滿18歲之任何親生或領養之子女或繼子女以及紀先生、紀女士及上文識別之任何其他人士為主要受益人之任何信託(「Kei Family」)並無或不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%及附帶51%投票權之實益股權；或(ii)Kei Family共同並無或不再擁有本公司之管理控制權；或(iii)除紀先生、紀女士及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司總裁或主席，則將構成違約事件。

當上述事件發生後任何時間，只要有關事件持續，則根據二零一八年貸款協議貸款人可透過向本公司發出通知以：取消該協議項下之承擔或任何部分承擔(及將承擔減至零)；及/或宣佈全部或部分二零一八年貸款連同應計利息以及應計或尚未償還之所有其他款項即時到期應付，據此該等款項成為即時到期應付；及/或宣佈全部或部分貸款於要求時應付，據此該等款項即時於要求時應付。

於二零一八年六月三十日，定期貸款融資900,000,000港元尚未償還。

只要導致須遵守上市規則第13.18條項下所述責任之情況持續存在，則本公司將根據上市規則第13.21條於其往後之中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一八年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經作出具體查詢後，本公司確認截至二零一八年六月三十日止六個月全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)。據本公司所知，截至二零一八年六月三十日止六個月概無發生僱員不遵守僱員書面指引的事件。

## 其他資料

## 購股權

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員授出50,000,000份購股權。

截至二零一八年六月三十日止六個月購股權數目變動的詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目			於二零一八年 六月三十日 尚未行使	佔已發行 股本總額 概約 百分比 <sup>(1)</sup>	行使期	緊接授出購股 權日期前的證 券收市價 (港元)
			於二零一八年 一月一日 尚未行使	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 六月三十日 已授出	於二零一八年 一月一日至 二零一八年 六月三十日 已行使				
紀海鵬先生	二零一四年五月二十九日	2.34	9,840,000	-	-	9,840,000	0.179%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	8,000,000	-	-	8,000,000	0.146%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
紀建德先生	二零一四年五月二十九日	2.34	7,380,000	-	-	7,380,000	0.134%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	6,400,000	-	-	6,400,000	0.117%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
肖旭先生	二零一四年五月二十九日	2.34	3,352,500	-	-	3,352,500	0.061%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	2,800,000	-	-	2,800,000	0.051%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
賴卓斌先生	二零一四年五月二十九日	2.34	3,127,500	-	-	3,127,500	0.057%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	2,800,000	-	-	2,800,000	0.051%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
紀凱婷女士	二零一四年五月二十九日	2.34	1,537,500	-	-	1,537,500	0.028%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	1,800,000	-	-	1,800,000	0.033%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
陳觀展先生 <sup>(4)</sup>	二零一七年八月二十五日	7.43	2,450,000	-	-	(2,450,000) <sup>(5)</sup>	-	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
董事所持總數	二零一四年五月二十九日	2.34	<b>25,237,500</b>	-	-	<b>25,237,500</b>	0.459%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	<b>24,250,000</b>	-	-	<b>(2,450,000)</b>	0.397%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
其他參與者所持總數	二零一四年五月二十九日	2.34	<b>162,319,000</b>	-	<b>(5,704,000)</b>	<b>(93,774,000)</b>	1.144%	二零一四年五月二十九日至二零二零年五月二十八日 <sup>(2)</sup>	2.34
	二零一七年八月二十五日	7.43	<b>135,750,000</b>	-	-	<b>(98,606,000)</b>	0.676%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日 <sup>(3)</sup>	7.34
	二零一八年六月八日	12.5	-	<b>50,000,000</b>	-	-	0.910%	二零一八年六月八日至二零二八年六月七日 <sup>(4)</sup>	12.64
總計			<b>347,556,500</b>	<b>50,000,000</b>	<b>(5,704,000)</b>	<b>(194,830,000)</b>			<b>197,022,500</b>

## 其他資料

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一八年六月三十日的已發行股份總數計算。
- (2) 購股權自二零一四年五月二十九日起六年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
  - (i) 授予董事及本集團若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬；及
  - (ii) 授予本集團若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。
- (3) 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
  - (i) 授予最多25%購股權自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後歸屬；
  - (ii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後歸屬；
  - (iii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後歸屬；及
  - (iv) 授予餘下所有購股權自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後歸屬。
- (4) 購股權自二零一八年六月八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
  - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
  - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
  - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年六月八日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (5) 陳觀展先生於二零一八年一月二十九日辭任本公司執行董事。因此，授予陳先生的2,450,000份購股權於截至二零一八年六月三十日止六個月已失效。

## 其他資料

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，自本公司二零一七年年報刊發日期起董事資料變更載列如下：

董事名稱	變更詳情
張化橋先生	— 退任萬達酒店發展有限公司(股份代號：169)獨立非執行董事，自二零一八年五月三十日起生效。 — 董事袍金由每年400,000港元增至500,000港元，自二零一八年七月一日起生效。
廖家瑩女士	— 董事袍金由每年400,000港元增至500,000港元，自二零一八年七月一日起生效。
蔡穗聲先生	— 董事袍金由每年400,000港元增至500,000港元，自二零一八年七月一日起生效。

### 審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表，並無異議。

## 簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入	5	<b>15,153,528</b>	12,382,234
銷售成本		<b>(9,542,129)</b>	(7,493,210)
毛利		<b>5,611,399</b>	4,889,024
其他收入及收益		<b>758,542</b>	309,579
其他費用		<b>(37,439)</b>	(4,076)
銷售及營銷開支		<b>(270,651)</b>	(295,696)
行政開支		<b>(446,673)</b>	(288,274)
投資物業公允價值淨增加	12	<b>1,037,395</b>	1,771,333
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	24	<b>23,024</b>	(125,641)
分佔聯營公司溢利		<b>51,707</b>	101,228
分佔合營公司虧損		<b>(61,869)</b>	(2,072)
經營溢利		<b>6,665,435</b>	6,355,405
財務成本	6	<b>(520,876)</b>	(318,173)
除稅前溢利	7	<b>6,144,559</b>	6,037,232
所得稅開支	8	<b>(2,349,721)</b>	(2,281,790)
期內溢利		<b>3,794,838</b>	3,755,442
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>3,431,807</b>	3,399,006
非控股權益		<b>363,031</b>	356,436
		<b>3,794,838</b>	3,755,442
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	10		
基本		<b>60.99</b>	61.84
攤薄		<b>59.96</b>	61.42

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<b>3,794,838</b>	3,755,442
期內其他全面收入(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算集團實體財務報表的匯兌差額	<b>(152,469)</b>	52,691
<b>期內全面收入總額</b>	<b>3,642,369</b>	3,808,133
以下各項應佔：		
母公司擁有人	<b>3,279,338</b>	3,451,697
非控股權益	<b>363,031</b>	356,436
	<b>3,642,369</b>	3,808,133

# 簡明綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>17,190,209</b>	15,664,830
其他物業、廠房及設備	11	<b>170,239</b>	147,867
遞延稅項資產		<b>398,727</b>	330,206
於聯營公司的投資		<b>669,255</b>	2,653,386
於合營公司的投資		<b>19,514,361</b>	9,261,913
資產(跨境擔保安排)	14	<b>461,120</b>	—
有限制及已抵押存款		<b>237,557</b>	218,102
<b>非流動資產總額</b>		<b>38,641,468</b>	28,276,304
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>33,399,697</b>	38,457,739
貿易及其他應收和預付款項	13	<b>40,439,169</b>	20,448,286
合同資產		<b>137,899</b>	—
可收回稅項		<b>1,390,039</b>	753,256
資產(跨境擔保安排)	14	<b>1,654,660</b>	1,745,380
有限制及已抵押存款		<b>1,997,779</b>	2,311,691
現金及現金等值項目		<b>25,362,522</b>	19,878,192
<b>流動資產總額</b>		<b>104,381,765</b>	83,594,544
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	<b>27,800,305</b>	37,275,788
合同負債		<b>28,250,887</b>	—
負債(跨境擔保安排)	14	<b>1,654,660</b>	1,745,380
銀行及其他貸款		<b>8,330,990</b>	5,597,885
優先票據	16	<b>2,991,049</b>	2,965,541
其他流動負債	17	<b>6,490,000</b>	7,000,000
應付稅項		<b>3,433,074</b>	2,709,162
<b>流動負債總額</b>		<b>78,950,965</b>	57,293,756
<b>淨流動資產</b>		<b>25,430,800</b>	26,300,788
<b>總資產減流動負債</b>		<b>64,072,268</b>	54,577,092



## 簡明綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>64,072,268</b>	54,577,092
<b>非流動負債</b>			
負債(跨境擔保安排)	14	461,120	—
銀行及其他貸款		8,413,166	14,191,435
優先票據	16	11,210,771	5,924,103
公司債券	17	10,662,449	5,162,449
遞延稅項負債		2,388,766	2,135,296
<b>非流動負債總額</b>		<b>33,136,272</b>	27,413,283
<b>淨資產</b>		<b>30,935,996</b>	27,163,809
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		434,291	433,828
永續資本證券	19	2,363,346	2,363,346
儲備		23,777,631	20,509,047
<b>非控股權益</b>		<b>26,575,268</b>	23,306,221
<b>權益總額</b>		<b>30,935,996</b>	27,163,809

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	以股份為基礎的			中國				永續資本		合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	庫存股份	補償儲備	匯兌儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利	證券			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(附註18)					(附註19)				
(未經審核)												
於二零一七年一月一日	434,591	1,899,444	—	95,062	(123,177)	832,451	2,902,849	13,385,629	—	19,426,849	6,324,497	25,751,346
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,399,006	—	3,399,006	356,436	3,755,442
其他全面收入 —												
換算集團實體財務報表的												
匯兌差額	—	—	—	—	52,691	—	—	—	—	52,691	—	52,691
期內全面收入總額	—	—	—	—	52,691	—	—	3,399,006	—	3,451,697	356,436	3,808,133
已宣派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,192,592)	—	(1,192,592)	—	(1,192,592)
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	4,983	—	—	—	—	—	4,983	—	4,983
沒收購股權的影響	—	—	—	(14,372)	—	—	—	14,372	—	—	—	—
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(3,434,236)	—	—	(3,434,236)	(604,357)	(4,038,593)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,394	5,394
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,650	17,650
發行永續資本證券	—	—	—	—	—	—	—	—	2,363,346	2,363,346	—	2,363,346
二零一七年六月三十日	434,591	1,899,444	—	85,673	(70,486)	832,451	(531,387)	15,606,415	2,363,346	20,620,047	6,099,620	26,719,667

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	庫存股份	以股份為基礎的		中國			永續資本		合計	非控股權益	權益總額
				補償儲備	匯兌儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利	證券				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(附註 18)				(附註 19)					
(未經審核)													
於二零一八年一月一日	433,828	-*	-	89,148*	(43,177)*	921,664*	116,307*	19,425,105*	2,363,346	23,306,221	3,857,588	27,163,809	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,431,807	-	3,431,807	363,031	3,794,838	
其他全面收入 -													
換算集團實體財務報表的													
匯兌差額	-	-	-	-	(152,469)	-	-	-	-	(152,469)	-	(152,469)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	(152,469)	-	-	3,431,807	-	3,279,338	363,031	3,642,369	
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	-	24,066	-	(24,066)	-	-	-	-	
已宣派二零一七年末期及													
特別股息	-	-	-	-	-	-	-	(879,898)	-	(879,898)	-	(879,898)	
就購股權之行使發行股份	463	26,835	-	(3,711)	-	-	-	-	-	23,587	-	23,587	
以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	-	30,000	-	-	-	-	-	30,000	-	30,000	
沒收購股權的影響	-	-	-	(3,662)	-	-	-	3,662	-	-	-	-	
購回本身股份	-	-	(3,999)	-	-	-	-	-	-	(3,999)	-	(3,999)	
視作出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	133,096	(18,221)	-	114,875	-	114,875	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,383	47,383	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	683,496	-	-	683,496	(3,505,274)	(2,821,778)	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	102,000	-	-	102,000	3,598,000	3,700,000	
對永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(80,352)	-	(80,352)	-	(80,352)	
於二零一八年六月三十日	434,291	26,835*	(3,999)*	111,775*	(195,646)*	945,730*	1,034,899*	21,858,037*	2,363,346	26,575,268	4,360,728	30,935,996	

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣23,777,631,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣20,509,047,000元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金		<b>4,708,371</b>	5,582,185
已付稅項		<b>(1,583,824)</b>	(1,427,602)
<b>經營活動的現金流量淨額</b>		<b>3,124,547</b>	4,154,583
<b>投資活動的現金流量</b>			
已收利息		<b>485,468</b>	51,549
添置投資物業	12	<b>(421,452)</b>	(141,836)
添置其他物業、廠房及設備		<b>(18,410)</b>	(26,456)
出售附屬公司		<b>566,016</b>	—
視作出售附屬公司		<b>(1,036,835)</b>	—
收購附屬公司		<b>(320,929)</b>	(517,281)
於合營公司的投資		<b>(181,132)</b>	(15,521)
於聯營公司的投資		<b>(20,000)</b>	—
向合營公司及聯營公司墊款		<b>(8,459,911)</b>	(2,412,272)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		<b>5,098</b>	410
有限制及已抵押存款減少／(增加)		<b>294,457</b>	(1,113,363)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(9,107,630)</b>	(4,174,770)
<b>融資活動的現金流量</b>			
已付利息		<b>(1,073,360)</b>	(1,186,648)
銀行及其他貸款所得款項		<b>10,932,613</b>	13,240,538
償還銀行及其他貸款		<b>(8,994,026)</b>	(6,706,855)
償還優先票據		<b>—</b>	(2,172,448)
償還公司債券		<b>(10,000)</b>	—
發行優先票據所得款項		<b>4,929,281</b>	4,410,756
發行公司債券所得款項	17	<b>5,000,000</b>	—
資產支持證券所得款項		<b>—</b>	1,521,000
發行永續資本證券所得款項	19	<b>—</b>	2,363,346
已付永續資本證券持有人的分派		<b>(80,352)</b>	—
就購股權之行使發行股份的所得款項		<b>23,587</b>	—
購回本身股份		<b>(3,999)</b>	—
非控股股東注資		<b>3,700,000</b>	17,650
就收購非控股權益的付款		<b>(2,821,778)</b>	(4,038,593)
來自非控股股東貸款的所得款項		<b>152,000</b>	—
已付本公司普通股權益股東的股息		<b>(408,630)</b>	—
<b>融資活動的現金流量淨額</b>		<b>11,345,336</b>	7,448,746
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>		<b>5,362,253</b>	7,428,559
於期初的現金及現金等值項目		<b>19,878,192</b>	13,559,827
外匯匯率變動的影響		<b>122,077</b>	(77,972)
<b>於期末的現金及現金等值項目</b>		<b>25,362,522</b>	20,910,414

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 1. 公司及集團資料

龍光地產控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於期內主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、建築及一級土地開發。

董事認為，本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

## 2. 會計政策

截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料並無包括年度財務報表的一切資料及披露，應與本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併覽閱。編製中期財務資料所採納的會計政策及編製基準與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同，惟本集團就當期中期財務資料於二零一八年首次採納的以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外：

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約的收入
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入的澄清
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22號	
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的影響外，採納上文新訂及經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 會計政策(續)

變動的性質及影響說明如下：

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。根據過渡規定，本集團已就二零一八年一月一日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料及於二零一八年一月一日對權益的期初結餘確認任何重大過渡調整。影響涉及分類及計量與減值規定，概述如下：

#### (i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，除貿易應收款項外，本集團初步按公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後以按公允價值計入損益或攤銷成本計量。分類基於兩個標準：本集團管理資產的業務模式；工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹本金及利息付款」(「SPPI標準」)。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合約現金流量為目的的金融資產。
- 按公允價值計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合SPPI條件的債務工具或並未於目標為收集合約現金流量或持有合約現金流及出售的業務模式內持有的債務工具。

本集團的業務模式評估乃於初步應用日期(即二零一八年一月一日)進行，且其後追溯應用於並未於二零一八年一月一日前終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公允價值計量的金融工具，而公允價值變動於損益內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。於金融負債中，嵌入非金融主體合約的衍生工具的會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (i) 分類及計量(續)

採納香港財務報告準則第9號對本集團的金融資產的分類及計量有關的中期財務資料並無重大影響。

#### (ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公允價值計入損益進行會計處理的貿易應收款項、合同資產、其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信用損失模式計入。本集團運用簡化的方法入賬其貿易應收款項及合同資產的年期預計損失。本集團將應用一般方法入賬其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項之十二個月預期損失。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值並無重大影響。

### 香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合同」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋，且其應用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合同屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將與客戶訂約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留溢利結餘的調整。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重申二零一八年一月一日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 會計政策(續)

### 香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入(續)

#### 收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

#### 土地開發收入

土地開發收入於客戶獲得資產的控制權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

#### (i) 入賬物業銷售收入

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。計入損益的累計確認收入超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方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約負債。

本集團已評估有權就少數物業迄今已完成的履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業的大部分收入將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的某一時點確認。採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間造成重大影響。



**中期財務資料附註**

截至二零一八年六月三十日止六個月

**2. 會計政策(續)****香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入(續)**

## 收入確認(續)

## (ii) 入賬物業銷售的重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表的貿易及其他應付款項項下呈列為預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無累計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合同負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將貿易及其他應付款項重新分類至合同負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為貿易及其他應付款項的預收款項人民幣19,614,745,000元已於二零一八年一月一日重新分類至合同負債。

## (iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納香港財務報告準則第15號後，獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。

## (iv) 建築服務收入的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，固定價格建築合約的收入使用完工百分比法確認，根據迄今產生的成本佔相關合約的估計總成本的比例計量。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團的履約會創建或增強於創建或增強時由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團滿足履約責任並繼續基於截至報告期末所產生之實際成本佔每份合約之總估計成本之百分比按照對指定交易完成程度的評估隨時間確認收入。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 2. 會計政策(續)

本集團並無於中期財務資料提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提早償還特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性 <sup>1</sup>
二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 無釐定強制性生效日期，但可供採納

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，其中若干可能與本集團業務有關，且可能導致本集團會計政策變動以及本集團中期財務資料若干項目的呈列及計量變動。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 3. 收入分拆

下文載列本集團與客戶訂約的收入的分拆：

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部				
貨品或服務類型				
物業銷售	13,074,239	—	—	13,074,239
建築收入	—	966,193	—	966,193
一級土地開發收入	—	—	1,067,254	1,067,254
與客戶訂約的收入總額	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
地域市場：				
中國內地	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
收入確認的時間				
在某一時間點轉讓的貨品	13,074,239	—	1,067,254	14,141,493
按時段轉讓的服務	—	966,193	—	966,193
與客戶訂約的收入總額	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

	物業發展 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入				
對外部客戶銷售	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
分部間銷售	—	3,875,145	—	3,875,145
可申報分部收入	13,074,239	4,841,338	1,067,254	18,982,831
調整及抵銷	—	(3,875,145)	—	(3,875,145)
與客戶訂約的收入總額	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

#### 4. 經營分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下四個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位及零售商舖以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；
- (c) 建築合同分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓；及
- (d) 一級土地開發分部從事出售持作開發的土地。

本集團來自各經營分部的外部客戶收入載於中期財務資料附註5。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即稅前經調整損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司損益、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的					
總收入	13,173,690	48,309	968,646	1,067,449	15,258,094
減：營業稅及其他					
銷售相關稅項	(99,451)	(2,467)	(2,453)	(195)	(104,566)
來自外部客戶的					
淨收入	13,074,239	45,842	966,193	1,067,254	15,153,528
分部間收入	—	12,323	3,875,145	—	3,887,468
可申報分部收入	13,074,239	58,165	4,841,338	1,067,254	19,040,996
可申報分部溢利	3,854,523	46,619	907,576	648,771	5,457,489

截至二零一七年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的					
總收入	12,259,627	46,191	260,838	—	12,566,656
減：營業稅及其他					
銷售相關稅項	(182,825)	(1,428)	(169)	—	(184,422)
來自外部客戶的					
淨收入	12,076,802	44,763	260,669	—	12,382,234
分部間收入	—	10,061	2,155,433	—	2,165,494
可申報分部收入	12,076,802	54,824	2,416,102	—	14,547,728
可申報分部溢利	4,375,112	45,723	374,113	—	4,794,948

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

#### 4. 經營分部資料(續)

##### 關於一名主要客戶的資料

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	<b>19,040,996</b>	14,547,728
分部間收入抵銷	<b>(3,887,468)</b>	(2,165,494)
綜合收入	<b>15,153,528</b>	12,382,234
溢利		
可申報分部溢利	<b>5,457,489</b>	4,794,948
分部間溢利抵銷	<b>(370,493)</b>	(357,647)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	<b>5,086,996</b>	4,437,301
其他收入及收益	<b>758,542</b>	309,579
其他開支	<b>(37,439)</b>	(4,076)
折舊	<b>(28,581)</b>	(22,161)
財務成本	<b>(520,876)</b>	(318,173)
分佔聯營公司溢利	<b>51,707</b>	101,228
分佔合營公司虧損	<b>(61,869)</b>	(2,072)
投資物業公允價值淨增加	<b>1,037,395</b>	1,771,333
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	<b>23,024</b>	(125,641)
未分配總部及企業收入及開支	<b>(164,340)</b>	(110,086)
綜合除稅前溢利	<b>6,144,559</b>	6,037,232

##### 地理資料

由於本集團的所有外部客戶收入均來自中國內地，且本集團所有分部資產均位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為中期財務資料的使用者提供額外的有用信息。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 5. 收入

收入指期內賺取的物業銷售收入、租金收入、建築收入及一級土地開發收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項前)。

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
物業銷售*	13,173,690	12,259,627
租金收入	48,309	46,191
建築收入	968,646	260,838
一級土地開發收入	1,067,449	—
	15,258,094	12,566,656
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(104,566)	(184,422)
	15,153,528	12,382,234

\* 截至二零一八年六月三十日止六個月，向購房者出具的發票金額為人民幣14,302,890,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣12,794,114,000元)，包括增值稅人民幣1,129,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣534,487,000元)。

### 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	561,113	660,849
優先票據的利息	326,508	432,938
公司債券的利息	415,699	307,197
	1,303,320	1,400,984
減：資本化利息	(782,444)	(1,082,811)
	520,876	318,173

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	<b>8,702,496</b>	7,263,482
所提供服務成本	<b>839,633</b>	229,728
折舊	<b>29,288</b>	39,319
減：資本化金額	<b>(707)</b>	(17,158)
	<b>28,581</b>	22,161
以權益結算的購股權開支	<b>30,000</b>	4,983
利息收入：		
— 銀行現金	<b>(141,107)</b>	(51,284)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	<b>(344,361)</b>	(242,876)
視作出售附屬公司的收入淨額	<b>(198,076)</b>	—
出售其他物業、廠房及設備項目的(收入)／虧損淨額	<b>(964)</b>	2,691



## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 8. 所得稅

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月於香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地應課稅利潤稅按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期支出：		
中國企業所得稅	<b>1,453,079</b>	1,021,781
中國土地增值稅	<b>711,693</b>	1,024,693
	<b>2,164,772</b>	2,046,474
遞延稅	<b>184,949</b>	235,316
期內總稅項支出	<b>2,349,721</b>	2,281,790

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
建議中期股息及特別股息 — 分別每股普通股20港仙及8港仙 (截至二零一七年六月三十日止六個月：分別19港仙及3港仙)	<b>1,325,243</b>	1,021,033

於報告期末，中期及特別股息並未確認為負債。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八年六月三十日止六個月的每股基本盈利金額計算基於母公司擁有人應佔期內溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整),以及期內已發行的5,491,590,802股(截至二零一七年六月三十日止六個月:5,496,322,000股)普通股加權平均數。

截至二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利計算基於母公司擁有人應佔期內溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目,以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	<b>3,431,807</b>	3,399,006
有關永續資本證券的分派	<b>(82,717)</b>	—
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<b>3,349,090</b>	3,399,006

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
<b>股份</b>		
每股基本盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	<b>5,491,591</b>	5,496,322
攤薄影響 — 普通股加權平均數:		
購股權	<b>94,291</b>	38,160
每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	<b>5,585,882</b>	5,534,482

**中期財務資料附註**

截至二零一八年六月三十日止六個月

**11. 其他物業、廠房及設備**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分別收購及出售其他物業、廠房及設備人民幣18,410,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣28,194,000元）及人民幣4,134,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣3,102,000元）。本集團分別通過收購附屬公司及出售附屬公司收購及出售其他物業、廠房及設備人民幣37,939,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）及人民幣632,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

**12. 投資物業**

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於二零一八年六月三十日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估。

竣工投資物業及在建投資物業的估值乃根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算，並考慮物業的複歸租金收入潛力，這與市場租金增長率呈正相關，與風險調整貼現率呈負相關，或參照可比市場交易的直接比較法，這與市場單位銷售費率正相關。

期內，投資物業及發展中投資物業的公允價值淨增加為人民幣1,037,395,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,771,333,000元），而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣421,452,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣224,334,000元）以及存貨轉為投資物業的人民幣61,952,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

### 13. 貿易及其他應收和預付款項

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
貿易應收款項	(i)	<b>1,148,396</b>	486,042
預付款項及其他應收款項		<b>5,416,651</b>	3,929,825
土地保證金	(ii)	<b>3,395,121</b>	1,230,892
應收關聯公司款項	(iii)	<b>142,190</b>	130,751
應收一名非控股股東款項	(iii)	<b>2,218,989</b>	—
應收聯營公司款項	(iv)	<b>6,275,523</b>	3,606,723
應收合營公司款項	(iv)	<b>21,800,437</b>	11,045,375
衍生金融工具：			
優先票據贖回選擇權(附註16(xi))		<b>41,862</b>	18,678
		<b>40,439,169</b>	20,448,286

附註：

- (i) 本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業、提供建築服務及銷售持作發展的土地。

買方按照有關買賣協議的條款支付物業代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供物業管理服務支付每月/季度費用。

於二零一八年六月三十日，本集團擁有一定的集中信貸風險，因為本集團93%的貿易應收款項與二零一八年確認為一級土地開發收入的收入有關。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均不計息。

### 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 13. 貿易及其他應收和預付款項(續)

附註：(續)

(i) (續)

根據收入確認日期及發票日期，貿易應收款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	<b>1,081,645</b>	317,566
31天至90天	<b>6,665</b>	800
91天至180天	<b>57,870</b>	138,454
181天至365天	<b>1,688</b>	27,990
超過365天	<b>528</b>	1,232
	<b>1,148,396</b>	486,042

本集團採用簡化方法呈列香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，並無就貿易應收款項總額作出預期信貸虧損(二零一七年十二月三十一日：無)。

所有應收款項於報告期末既無逾期亦無減值，與近期並無違約記錄的大量多元化的客戶有關。

根據過往經驗及歷史記錄，本公司董事認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。

(ii) 該款項指收購土地的保證金。

(iii) 應收關聯公司及一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(iv) 應收聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

#### 14. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)已用作境外資金(即香港)墊款的抵押。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定及法規作出)，本集團的中國附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再對本集團香港附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的0.47%。

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	<b>2,115,780</b>	1,745,380
分類為流動資產的部分	<b>(1,654,660)</b>	(1,745,380)
非流動部分	<b>461,120</b>	—
負債(跨境擔保安排)	<b>2,115,780</b>	1,745,380
分類為流動負債的部分	<b>(1,654,660)</b>	(1,745,380)
非流動部分	<b>461,120</b>	—

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 15. 貿易及其他應付款項

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	(i)	<b>7,267,381</b>	7,304,745
其他應付款項及應計費用	(ii)	<b>5,694,375</b>	2,904,694
已收客戶按金		<b>84,533</b>	68,421
已收租金及其他按金		<b>29</b>	86,563
預收款項	(iii)	—	19,614,745
資產支持證券所得款項	(iv)	<b>1,570,128</b>	1,570,128
應付關聯公司款項	(v)	<b>11,779</b>	7,401
應付非控股股東款項	(vi)	<b>9,127,760</b>	—
應付合營公司款項	(vii)	<b>4,044,320</b>	5,719,091
		<b>27,800,305</b>	37,275,788

附註：

(i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	<b>1,940,381</b>	2,385,566
31天至90天	<b>899,104</b>	757,914
91天至180天	<b>842,727</b>	383,827
181天至365天	<b>1,957,034</b>	2,435,913
超過365天	<b>1,628,135</b>	1,341,525
	<b>7,267,381</b>	7,304,745

貿易應付款項不計息。

(ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結算。

(iii) 預收款項指就本集團預售物業而收取的銷售收入，於二零一八年一月一日的期初結餘已重新分類為合同負債(詳情見附註2)。

(iv) 結餘指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產支持證券收取的所得款項，而本集團已轉移收取本集團將予交付若干物業的其餘銷售所得款項的權利。根據本集團及特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將向特殊目的實體匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 15. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (v) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vi) 應付非控股股東款項無抵押及按要求償還。於二零一八年六月三十日，有關款項包括人民幣165,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)按固定年利率6.88%計息。餘下金額人民幣8,962,760,000元為免息。
- (vii) 應付合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 16. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
260百萬美元優先票據(附註(i)、(xi))	7.91	<b>1,766,390</b>	1,749,499
200百萬美元優先票據(附註(ii)、(xi))	5.80	<b>1,305,623</b>	1,294,182
450百萬美元優先票據(附註(iii)、(xi))	5.42	<b>2,906,506</b>	2,880,422
256百萬美元優先票據(附註(iv))	5.19	<b>1,679,185</b>	1,664,865
二零一八年到期的200百萬美元優先票據(附註(v))	5.45	<b>1,311,864</b>	1,300,676
250百萬美元優先票據(附註(vi)、(xi))	6.75	<b>1,651,944</b>	—
200百萬新加坡元優先票據(附註(vii)、(xi))	6.60	<b>968,236</b>	—
300百萬美元優先票據(附註(viii)、(xi))	7.32	<b>1,962,859</b>	—
100百萬美元優先票據(附註(ix)、(xi))	7.88	<b>649,213</b>	—
		<b>14,201,820</b>	8,889,644
分類為流動負債的部分(附註(x))		<b>(2,991,049)</b>	(2,965,541)
非流動部分(附註(x))		<b>11,210,771</b>	5,924,103

附註：

- (i) 於二零一六年一月十九日，本公司發行本金額260,000,000美元二零二零年到期優先票據(「260百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率7.70%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二零年一月十九日到期。於二零一九年一月十九日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 於二零一七年一月三日，本公司發行於二零二二年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。在二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (iii) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據(「450百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。



## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 16. 優先票據(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零一七年十一月三日，本公司發行於二零一八年到期的本金額256,000,000美元的優先票據(「256百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.125%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十一月二日。於二零一七年十一月三日或之後，本公司可隨時及不時以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (v) 於二零一七年十二月四日，本公司發行於二零一八年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「二零一八年到期的200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.375%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十二月三日。於二零一七年十二月四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vi) 於二零一八年三月七日，本公司發行於二零二一年到期的本金額250,000,000美元的優先票據(「250百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.375%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年三月七日。於二零二零年三月七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vii) 於二零一八年四月十六日，本公司發行於二零二一年到期的本金額200,000,000新加坡元的優先票據(「200百萬新加坡元優先票據」)。優先票據按年利率6.125%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月十六日。於二零二零年四月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (viii) 於二零一八年四月二十四日，本公司發行於二零二一年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.875%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月二十四日。於二零二零年四月二十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (ix) 於二零一八年五月三十日，本公司發行於二零二一年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「100百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一八年四月二十四日發行的二零二一年到期的300百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.875%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月二十四日。於二零二零年四月二十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (x) 負債部分為合同約定的未來現金流量的現值，按照具有類似信用狀況且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。
- (xi) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回優先票據的選擇權的公允價值，於「貿易及其他應收款項以及預付款項」(附註13)的衍生金融工具入賬。釐定二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註24。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 17. 公司債券

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零一九年到期的公司債券	3,252,449	3,262,449
二零二零年到期的公司債券	4,500,000	4,500,000
二零二一年到期的公司債券	4,400,000	4,400,000
二零二二年到期的公司債券	5,000,000	—
	<b>17,152,449</b>	12,162,449
分類為流動負債的部分	<b>(6,490,000)</b>	(7,000,000)
非流動負債	<b>10,662,449</b>	5,162,449

附註：

- (i) 於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期公司債券的年票面利率分別定為5%及4.77%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。於二零一七年八月二十八日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由年利率4.77%調整至年利率5.35%，而第二期本金總額人民幣237,551,000元的公司債券已售回深圳龍光。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣4,000,000,000元的第一期公司債券分類為流動負債。
- (ii) 於二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別定為5.8%及5.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。
- 本金額人民幣2,500,000,000元的第一期於二零一七年十二月三十一日分類為流動負債。於二零一八年一月十三日，第一期的票面息率調整至每年6.88%；本金額人民幣10,000,000元的第一期已售回深圳龍光；而剩餘本金額人民幣2,490,000,000元的公司債券於二零一九年一月到期，並於二零一八年六月三十日被分類為非流動負債。
- 於二零一八年五月十六日，第二期的票面息率調整至每年6.99%。本金額人民幣500,000,000元的第二期公司債券於二零二零年五月到期，並於二零一八年六月三十日被分類為非流動負債。
- (iii) 於二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 17. 公司債券(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。
- (v) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日及於二零一八年五月二十一日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二及第三批的年票面利率分別定為6.99%、7.20%及7.30%。所有該三個境內公司債券的期限均為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整所有該三個境內公司債券的票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

### 18. 購股權計劃

本公司運作經本公司股東在二零一三年十一月十八日通過的普通決議案採納的購股權計劃(「該計劃」)本集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)以及任何顧問、專門顧問、代理人、供應商、客戶、分銷商及董事會獨家認為將會或已經對本集團作出貢獻的有關人士已計入該計劃的合資格參與者。可予授出的最高股份數目佔緊隨全球發售完成後已發行股份的10%。在任何12個月內，每位參與者均無權獲得已發行股份總數的0.1%以上，除非經本公司獨立非執行董事批准。無論如何，購股權將於授出購股權當日起計10年內到期，惟須符合該計劃所載提前終止條文。

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

同日(即二零一四年五月二十九日)，董事會決議按上文所述二零一四年五月二十九日授出購股權的相同條款以行使價每股2.34港元授予紀先生額外8,170,000份可認購本公司股份的購股權(「額外購股權」)。根據上市規則，額外購股權構成本公司的一項關連交易，並經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日舉行的本公司股東特別大會批准。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 18. 購股權計劃(續)

- (ii) 於二零一七年八月二十五日，本公司向本公司的董事及僱員授出購股權。行使該等購股權後，本公司董事及本集團僱員可分別認購本公司合共24,250,000股(其中8,000,000股股份授予紀先生)及135,750,000股股份(其中僅46,512,000股股份獲接納)。25%、25%、25%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一七年八月二十五日)起的第36、48、60及72個月歸屬。行使價為每股7.43港元。該等購股權自授出日期(即二零一七年八月二十五日)起為期十年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。
- (iii) 於二零一八年六月八日，本公司向本集團的僱員授出購股權。行使該等購股權後，本集團僱員可認購本公司合共50,000,000股股份。33.3%、33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一八年六月八日)起的第36、48及60個月歸屬。行使價為每股12.50港元。該等購股權自授出日期(即二零一八年六月八日)起為期十年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

該等購股權因若干僱員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日期時仍未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

截至二零一八年六月三十日止六個月，14,434,000及5,704,000份購股權已分別失效／被沒收及獲行使。於報告期末，根據該計劃，本公司有約197,023,000份尚未行使購股權。

## 19. 永續資本證券

於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金為350,000,000美元(相當於約人民幣2,363,346,000元)的永續資本證券。

該證券賦予持有人權利，可自二零一七年五月三十一日(包括該日)起按適用分派年率7%收取分派，並於每年五月三十一日及十一月三十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 20. 收購附屬公司的額外權益

- (i) 於本期內，二零一八年四月二十七日，本集團以代價人民幣2,821,778,000元向深圳平安大華滙通財富管理有限公司（「平安大華」，為本集團的獨立第三方及深圳龍光駿景的非控股股東）收購深圳市龍光駿景房地產開發有限公司（「深圳龍光駿景」）的餘下28.6%股權。於上述交易完成後，深圳龍光駿景成為本集團的間接全資附屬公司。非控股權益之賬面值約人民幣3,505,274,000元超出就收購附屬公司額外權益所支付代價的部分為人民幣683,496,000元，已於其他儲備中確認。
- (ii) 於前期內，二零一七年六月二十八日，本集團以代價人民幣4,038,593,000元向惠州東圳的非控股股東平安大華收購惠州大亞灣東圳房地產有限公司（「惠州東圳」）額外10%股權。於上述交易完成後，惠州東圳成為本集團的間接全資附屬公司。就收購該附屬公司額外權益而支付的代價超出非控股權益賬面值約人民幣604,356,000元的部分約為人民幣3,434,237,000元，已於其他儲備中確認。

### 21. 財務擔保

於報告期末，本集團有在中期財務資料中不計提撥備的如下財務擔保：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保(附註)	<b>24,443,383</b>	18,416,334
就授予聯營公司及合營公司的銀行融資給予銀行及其他放債人的擔保	<b>11,689,638</b>	9,353,489
	<b>36,133,021</b>	27,769,823

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 21. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零一八年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

- (ii) 該等擔保的公允價值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於中期財務資料內就該等擔保作出撥備。

## 22. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	19,851,840	16,064,280

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 23. 關聯方交易

(a) 除中期財務資料其他章節所詳述的交易及結餘外，於期內，本集團與關聯方有以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	<b>26,232</b>	260,669
來自合營公司的建築合同收入	(i)	<b>1,300,407</b>	—
來自合營公司的管理服務費收入	(i)	<b>62,288</b>	—
來自合營公司的裝飾收入	(i)	<b>57,240</b>	—
來自關聯公司的設計費	(i)	<b>545</b>	—
來自合營公司的設計費	(i)	<b>78,384</b>	—
來自關聯公司的租金收入	(ii)	<b>275</b>	2,120
來自合營公司的租金收入	(ii)	<b>1,728</b>	—
來自聯營公司及合營公司的租金收入	(iii)	<b>344,362</b>	242,876
主要管理人員的薪酬	(b)	<b>32,066</b>	29,320

附註：

- (i) 收入乃來自向紀先生控制的合營公司及關聯公司提供的建築、裝修及設計服務，其費率與與本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (ii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司租用本集團的投資物業，其費率與與本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。
- (iii) 此指來自聯營公司及合營公司之利息收入總額，且於本集團與聯營公司或合營公司之間的利息抵銷前。本集團一直向聯營公司及合營公司提供資金。

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 23. 關聯方交易(續)

(b) 給予主要管理人員的薪酬包括付予董事及若干最高薪僱員的款項，具體如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	1,707	2,308
薪金、津貼及實物利益	24,331	23,814
退休計劃供款	193	88
以權益結算的購股權開支	5,835	3,110
	<b>32,066</b>	29,320

## 24. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團的金融工具(衍生金融工具除外)與優先票據及公司債券的賬面值與其公允價值合理相若。

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及資產(跨境擔保安排)、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、負債(跨境擔保安排)、銀行及其他貸款的流動部份、應收/應付關聯方款項的公允價值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

跨境擔保安排項下資產及負債、存款與銀行及其他貸款非即期部分的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一八年六月三十日擁有銀行及其他貸款的不履約風險經評估屬不大。

衍生金融工具採用類似於遠期定價和掉期模型的估值技術，使用現值計算進行計量。該等模型包含各種市場可觀察的輸入數據，包括對手方的信用質素、外匯即期和遠期匯率以及利率曲線。衍生金融工具的賬面值與其公允價值相同。



## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 24. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

## 公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二零一八年六月三十日(未經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	41,862	41,862

於二零一七年十二月三十一日(經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	18,678	18,678

下文是優先票據贖回選擇權估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	1.716%至2.779%	1.234%至2.216%
		選擇權調整利差	3.846%至5.755%	3.140%至4.201%
		貼現率	5.640%至8.349%	4.374%至6.417%

中期財務資料附註  
截至二零一八年六月三十日止六個月

## 24. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產：(續)

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的任何金融負債。

期內，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第三級(二零一七年十二月三十一日：無)。

## 25. 批准中期財務資料

董事會於二零一八年八月十五日批准及授權刊發本中期財務資料。