

LOGAN

龙光集团

中期報告 2020



龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 3380)



本產品採用的材料來自良好管理的FSC™ 認證森林和其他受控來源。



目錄

公司資料	2
主席致辭	3
管理層討論與分析	5
其他資料	15
簡明綜合損益表	25
簡明綜合全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	31
中期財務資料附註	33



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)
賴卓斌先生(行政總裁)
肖旭先生
吳劍先生

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.logangroup.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54樓

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

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」）提呈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

二零二零上半年，由於全球性的新型冠狀病毒疫情和美國發起的貿易保護主義，全球經濟處於下行週期。面對複雜的國際環境，中國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，持續擴大國內有效需求，中國經濟仍然基本保持穩定。

儘管上半年受到疫情影響，基於優質充裕的土地儲備，本集團業績繼續穿越週期，穩健增長。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團實現權益合約銷售額約人民幣463.5億元，較去年同期增長約12.1%，權益銷售額增長率行業領先，完成了42%的2020年銷售目標，權益合約銷售面積約為304萬平方米。根據截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務資料，本集團已確認收入約為人民幣310.34億元，較去年同期增長約14.9%。毛利約為人民幣109.34億元，毛利率為35.2%。母公司擁有人應佔淨利潤為人民幣61.57億元，較去年同期增長20.1%。母公司擁有人應佔核心溢利約為人民幣53.34億元，較去年同期上升約18.3%，核心溢利率達17.6%，盈利能力保持行業領先地位。每股宣派中期股息43港仙，派息持續優厚。

城市更新是本集團高價值優質土儲的主要來源。本集團擁有城市更新專業團隊，深度了解大灣區地方政策，產業和人口的城市規劃，在城市更新領域有顯著的競爭優勢。本集團城市更新業務目前佈局11個城市，貨值超過人民幣4,500億元，其中94%在大灣區，貨值大，價值高，具有顯著先發優勢。本集團可自主改造的區域內擁有城市更新項目可銷售價值約為人民幣2,903億元，項目質量高，孵化週期短，未來盈利可見性清晰。

一直以來，本集團致力於建立良好穩健的資本結構，為未來的長期持續發展打好堅實的基礎。二零二零年上半年，龍光集團成功發行4.8億美元的優先票據，平均發行利率為5.62%。本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行境內公司債券本金總額人民幣25億元，平均票面年利率為4.73%。截至二零二零年六月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約為人民幣419億元，淨債項與權益比率約為68.3%（二零一九年十二月三十一日：67.4%），期內新增借貸成本為年利率5.45%，加權平均借貸成本為年利率5.93%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資管道，確保本集團能夠持續穩健發展。



主席致辭

本集團憑藉前瞻性的長期戰略和共創價值的股份獎勵計劃(長期事業合夥人機制)，可持續發展能力繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。本集團事業合夥人計劃是15年的長期機制，直接從二級市場購入公司股票，考核嚴謹，激勵價值高，有助於公司持續引入行業精英，激勵團隊為公司和投資者持續創造優於行業的業績增長。2020年7月30日，全球著名指數編製公司MSCI(明晟公司)發佈ESG(Environmental, Social and Governance, 即環境、社會及管治)最新評級報告，本集團獲得「BB」評級。本集團並榮獲「2020中國房地產ESG發展優秀企業」(中國房地產TOP10研究組頒佈)。本集團有完善的ESG制度管理體系，積極推動節能減排，賦能城市綠色健康人居，目標是成為廣受客戶、員工、合作夥伴和社會各界認可的企業公民。

在品牌及企業榮譽方面，本集團憑借強勁的綜合實力榮居「2020中國房企綜合實力Top 200」排行榜第18位，獲評「2020中國房地產百強企業 — 盈利性TOP10」第3名。除此之外，龍光集團榮居「福布斯全球上市公司2000強」第773位，較二零一九年大幅躍升184名。年內，龍光集團再次入選財富中國500強，排名上升至第184位。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、野村證券、海通證券、華泰證券、建銀國際、交銀國際等多家國內外大行一致推薦。同時，龍光集團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。龍光集團現為恒生綜合大型股指數、恒生大灣區指數、恒生高股息率指數、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(Standard & Poor's)、惠譽(Fitch)及穆迪(Moody's)亦重申其對集團的評級，分別為「BB」、「BB」及「Ba3」評級。聯合評級國際有限公司和中國誠信(亞太)信用評級有限公司給予集團「BBB-」的投資級境外評級。中誠信國際信用評級有限公司及聯合信用評級有限公司繼續給予本公司全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司「AAA」最高信用評級。

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。本集團的穩建持續發展，全賴公司管理層的領導，以及全體員工的貢獻。本公司未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求可持續、有品質的增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二零年八月二十一日



管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣31,035.0百萬元，較二零一九年同期增長約14.9%。毛利為人民幣10,934.4百萬元，較二零一九年同期增長約16.4%。母公司擁有人應佔純利為人民幣6,157.5百萬元，較二零一九年同期增長約20.1%。核心溢利為人民幣5,462.0百萬元，較二零一九年同期上升約16.9%。每股基本盈利為人民幣110.28分（二零一九年同期：人民幣91.87分）。於二零二零年六月三十日，本集團的淨債項與權益比率為68.3%。

物業開發

合約銷售

二零二零年上半年，本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。截至二零二零年六月三十日止期間，本集團實現權益合約銷售約人民幣46,354.4百萬元，較二零一九年同期上升了約12.1%。二零二零年上半年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、西南城市群、長三角都市圈、新加坡及其他區域佔比分別約為8.4%、51.7%、22.3%、3.7%、3.5%及10.4%。主要合約銷售來自於大灣區及西南城市群。其中深圳區域的合約銷售主要來自位於深圳光明新區深圳地鐵6號線鳳凰城站地鐵上蓋項目的龍光•玖龍台及深圳龍華區的龍光•玖譽府。西南城市群的合約銷售貢獻則主要來自南寧天曜及南寧天瀛項目等。於二零二零年下半年，本公司重點推出項目有深圳的龍光•玖悅台及東莞的江南大境、佛山的玖龍台、佛山的玖龍壘及珠海的玖譽灣等項目。



管理層討論與分析

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

區域	二零二零年上半年權益合約銷售				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
大灣區	27,854.08	60.1%	1,512,547	49.7%	18,277
西南城市群	10,317.38	22.3%	931,673	30.6%	10,765
長三角都市圈	1,723.56	3.7%	98,164	3.2%	17,327
新加坡	1,620.98	3.5%	18,644	0.6%	86,943
其他區域	4,838.39	10.4%	482,386	15.9%	9,557
合計	46,354.39	100%	3,043,415	100%	14,985

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

於二零二零年六月三十日，本集團共有38個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為5.8百萬平方米。

竣工項目

於二零二零年六月三十日，本集團有29個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為3.0百萬平方米。

發展中項目

於二零二零年六月三十日，本集團共有118個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為24.2百萬平方米。

投資物業

於二零二零年六月三十日，本集團有38項投資物業，總建築面積約為774,591平方米。該等投資物業組合當中34項，總建築面積約為543,918平方米的投資物業已竣工，而其餘4項仍在開發中。

管理層討論與分析

土地儲備

截至二零二零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17個，總建築面積為2,955,896平方米。

二零二零年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)
深圳	31,745	260,976
惠州	101,054	374,687
佛山	100,075	401,305
廣州	83,194	144,020
粵港澳大灣區	316,068	1,180,988
西南城市群	386,904	1,026,495
長三角都市圈	64,746	140,277
其他區域	132,614	608,136
合計	900,332	2,955,896

於二零二零年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為39,200,198平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,518元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比約為70%。

於二零二零年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,201,570	3.1%
惠州／東莞	7,447,563	19.0%
廣州／佛山／肇慶	7,511,077	19.2%
珠海／中山	3,480,789	8.9%
香港	41,805	0.1%
河源／陽江／清遠／江門	3,339,810	8.5%
粵港澳大灣區	23,022,614	58.8%
西南城市群	10,350,783	26.4%
長三角都市圈	977,939	2.5%
新加坡	131,423	0.3%
其他區域	4,717,440	12.0%
合計	39,200,198	100.0%
土地成本(人民幣元每平方米)	4,518	

管理層討論與分析

未來展望

本集團戰略定位是「城市綜合服務商」，奉行「住宅開發+城市更新+商業運營+產業運營」四大主營業務。基於優質充裕的土儲，標準化的產品線和強大的跨區域執行力，本集團將繼續完善大灣區，長三角都市圈，西南城市群和中部城市群的全國性佈局，充分發揮城市更新業務的差異化競爭優勢，培育商業運營和產業運營成為長期收入來源，持續為投資者創造長期增長價值。

此外，隨著房地產行業進入加速整合期，中國房地產市場將出現越來越多併購機會。憑藉於中國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。本集團亦將加快銷售，同時繼續全面提升不同項目的產品力，繼續堅持「品質成就品牌」的理念，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為城市綜合服務商。

財務回顧

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	變動 %
收入	31,034,969	27,021,708	14.9
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入	20,616,843	16,226,129	27.1
— 已交付物業建築面積(平方米) ¹	1,265,658	892,623	41.8
— 已交付物業平均售價 ¹ (人民幣元/平方米)	17,137	19,655	-12.8
物業租賃	68,431	70,679	-3.2
建築及裝飾收入	4,349,695	5,824,900	-25.3
城市更新業務收入	6,000,000	4,900,000	22.4
毛利	10,934,351	9,392,398	16.4
期內溢利			
— 母公司擁有人應佔	6,157,484	5,128,402	20.1
— 非控股權益應佔	127,567	161,959	-21.2
— 合計	6,285,051	5,290,361	18.8
核心溢利 ⁽¹⁾			
— 母公司擁有人應佔	5,334,395	4,509,829	18.3
— 非控股權益應佔	127,567	161,672	-21.1
— 合計	5,461,962	4,671,501	16.9

管理層討論與分析

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	240,217,297	206,010,125	16.6
現金及銀行結餘	41,904,036	40,705,113	2.9
銀行及其他借貸總額 ²	77,577,952	69,677,556	11.3
權益總額	52,223,384	42,994,019	21.5
母公司擁有人應佔權益總額	37,569,901	34,194,419	9.9

主要財務比率

毛利率 ⁽²⁾	35.2%	34.8%
核心溢利率 ⁽³⁾	17.6%	17.3%
淨債項與權益比率 ⁽⁴⁾	68.3%	67.4%
負債與資產比率 ⁽⁵⁾	78.3%	79.1%

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。
- (1) 核心溢利：淨利潤，並經調整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
- (2) 毛利率：毛利÷收入*100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利÷收入*100%
- (4) 淨債項與權益比率：(銀行及其他借貸總額 - 現金及銀行結餘)÷權益總額*100%
- (5) 負債與資產比率：負債總額÷資產總值*100%

管理層討論與分析

物業銷售收入

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入約為人民幣20,616.8百萬元，較二零一九年同期物業銷售收入約人民幣16,226.1百萬元增長約27.1%。截至二零二零年六月三十日止六個月期間已交付面積（不包含車位）為1,265,658平方米，較二零一九年同期892,623平方米增加41.8%。二零二零年上半年的物業銷售收入（未扣除銷售相關稅項）分別來自深圳區域、大灣區其他區域²、西南城市群、長三角都市圈及新加坡，佔比分別約為22.4%、47.0%、20.8%、8.3%及1.5%。

區域	二零二零年上半年物業銷售收入				
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	4,645	22.4%	90,283	7.1%	55,348
大灣區其他區域 ²	9,737	47.0%	647,899	51.2%	15,754
西南城市群	4,313	20.8%	422,964	33.4%	10,937
長三角都市圈	1,725	8.3%	88,602	7.0%	20,573
新加坡	315	1.5%	15,911	1.3%	19,798
合計	20,735	100.0%	1,265,658	100%	15,978
減：銷售相關稅項	118				
物業銷售收入	20,617				

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積
2. 不含深圳區域

(一) 收入

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣31,035.0百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣4,013.3百萬元（或約14.9%），主要是由於物業銷售收入以及城市更新業務收入較二零一九年同期增加。截至二零二零年六月三十日止六個月期間物業銷售收入約為人民幣20,616.8百萬元，較二零一九年同期約人民幣16,226.1百萬元增長約27.1%。

管理層討論與分析

項目劃分的物業銷售收入詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年		二零一九年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
深圳玖龍台	78,742	3,866,418	178,884	7,838,669
南寧玖龍台	194,322	2,109,594	—	—
珠海玖龍壘	61,299	2,071,389	—	—
惠州玖龍府	151,521	1,753,042	—	—
惠州龍光城	87,825	1,187,768	149,047	2,446,517
惠州玖龍灣	95,034	1,141,550	—	—
南寧玖譽府	98,612	907,254	—	—
東莞虎門玖龍壘	40,574	902,385	—	—
惠州天禧	84,563	728,554	—	—
成都新津玖龍府	66,630	644,655	—	—
嘉善嘉興玖譽灣	31,061	632,738	—	—
嘉善嘉興玖龍府	31,263	561,971	—	—
蘇州玖譽灣	26,278	529,973	—	—
深圳玖鑽	9,064	476,802	19,097	1,087,492
潮州陽光水岸	36,338	417,473	—	—
佛山龍光碧桂園悅府	43,717	384,412	—	—
柳州玖瓏府	36,415	316,474	—	—
新加坡悅湖苑	15,911	315,209	366	28,783
深圳玖龍壘	2,477	301,640	216	14,830
佛山龍灣華府／望江府	3,282	271,796	71,252	838,090
肇慶玖龍湖	3,964	192,820	—	—
汕頭碧海陽光	5,293	179,186	4,631	54,796
中山玖龍灣	19,144	174,202	—	—
惠州玖龍山	7,789	152,573	—	—
南寧龍光世紀	6,759	118,425	—	1,764
汕頭御海天禧花園	2,682	72,824	11,673	204,702
南寧玖雲著	7,402	64,118	—	—
防城港陽光海岸	5,551	51,038	152,904	876,877
桂林普羅旺斯	3,615	33,558	62,183	404,739
南寧玖瓏湖	2,510	30,088	—	—
珠海玖龍灣	709	25,747	16,467	531,629
汕頭陽光禧園	2,642	21,680	92,664	782,557
南寧玖龍府	891	15,574	90,269	746,758
汕頭金色陽光悅府	668	12,088	—	—
成都君悅華庭	—	11,640	135	11,663
珠海玖龍府	352	11,586	1,243	24,035
汕頭御海禧園	—	9,722	127	5,640
佛山水悅熙園	—	5,537	—	9,149
汕頭錦繡陽光御府	383	3,844	—	—

管理層討論與分析

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年		二零一九年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
東莞君御旗峰	—	3,596	—	5,748
南寧水悅龍灣	79	3,249	—	23,307
成都天悅龍庭	—	3,067	—	3,017
汕頭龍騰嘉園	—	2,956	—	11,114
廣州峰景華庭	—	2,428	322	10,560
南寧君悅華庭	178	2,326	—	8,857
佛山君悅龍庭	—	1,846	—	2,938
南寧普羅旺斯	—	1,750	—	16,902
佛山君悅華府	—	1,684	—	2,365
佛山天湖華府	—	1,327	230	9,385
中山玖龍府	119	1,180	—	—
汕頭尚海陽光	—	999	—	654
廣州棕櫚水岸	—	663	—	—
南寧君御華府	—	308	—	3,281
海南海雲天	—	228	181	4,549
佛山水悅龍灣	—	140	383	10,245
南寧御湖陽光	—	—	33,104	288,069
中山御海陽光花園	—	—	6,196	56,539
佛山尚街大廈	—	—	676	6,707
惠州水悅龍灣	—	—	—	4,129
汕頭陽光華府	—	—	160	2,208
中山海悅熙園	—	—	213	1,495
惠州天悅龍庭	—	—	—	872
中山水悅馨園	—	—	—	229
總計	1,265,658	20,735,094	892,623	16,381,860
減：銷售相關稅項		(118,251)		(155,731)
物業銷售收入		20,616,843		16,226,129

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售收入金額。

管理層討論與分析

(二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零一九年同期增加約人民幣2,471.3百萬元(或約14.0%)，主要是由於業務規模較二零一九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期間		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	20,100,618	17,629,310	14.0
— 物業銷售	14,817,221	11,454,606	29.4
— 建築及裝飾	3,482,728	4,266,729	-18.4
— 物業租賃	15,240	5,800	162.8
— 城市更新業務	1,785,429	1,902,175	-6.1

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣664.9百萬元(二零一九年同期約為人民幣684.9百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零一九年同期減少約2.9%。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣813.1百萬元(二零一九年同期約為人民幣627.1百萬元)，較二零一九年同期上升約29.7%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣1,009.3百萬元至約人民幣11,193.0百萬元(二零一九年同期：約人民幣10,183.7百萬元)，主要乃因毛利增加約人民幣1,542.0百萬元及投資物業以及衍生金融工具公允價值增加約人民幣271.6百萬元，部分被行政開支增加約人民幣186.0百萬元及分佔合營公司虧損增加約人民幣254.2百萬元抵銷所致。

(五) 財務成本

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣943.8百萬元(二零一九年同期約為人民幣826.3百萬元)，主要是由於銀行及其他借貸規模增加所致。新增借貸的平均年利率為5.45%及加權平均借貸年利率為5.93%。

(六) 稅項

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間稅項包含企業所得稅(「企業所得稅」)和土地增值稅(「土地增值稅」)。考慮相關遞延稅項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3,161.6百萬元及人民幣802.6百萬元(二零一九年同期：約為人民幣2,994.1百萬元及人民幣1,072.9百萬元)。

管理層討論與分析

(七) 核心溢利

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣5,462.0百萬元，較二零一九年同期上升約人民幣790.5百萬元或16.9%。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為17.6%（二零一九年同期約為17.3%）。

(八) 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣240,217.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣206,010.1百萬元），其中流動資產約為人民幣193,333.3百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣159,224.5百萬元）。負債總額約為人民幣187,993.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣163,016.1百萬元），其中非流動負債約為人民幣50,456.8百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣43,919.0百萬元）。權益總額約為人民幣52,223.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣42,994.0百萬元），其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣37,569.9百萬元（二零一九年十二月三十一日：約為人民幣34,194.4百萬元）。

於二零二零年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣41,904.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣40,705.1百萬元），銀行及其他借貸總額約人民幣77,578.0百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣69,677.6百萬元）。於二零二零年六月三十日，本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以及其他應收款項作抵押。

(九) 融資活動

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批合共金額480,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值300,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二五年一月十四日。第二批優先票據值180,000,000美元，發行利率5.4%及票面利率6.9%，到期日為二零二四年六月九日。

此外，截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團於中國的附屬公司深圳龍光已發行本金總額為人民幣25億元的境內公司債券，票面利率介乎4.69%至4.8%。

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

於二零二零年六月三十日，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」）附錄十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	股份數目 ⁽¹⁾	擁有權益的 相關股份 ⁽²⁾	總權益	佔已發行股本 概約百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽³⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.63%
	視作權益 ⁽³⁾	851,281,250 (L)	—	851,281,250	15.42%
	實益擁有人	8,200,000 (L)	8,000,000	16,200,000	0.29%
紀凱婷女士	家族信託受益人 ⁽⁴⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.63%
	受控法團權益 ⁽⁴⁾	850,000,000 (L)	—	850,000,000	15.40%
	實益擁有人	1,281,250 (L)	1,800,000	3,081,250	0.06%
賴卓斌先生	實益擁有人	2,606,250 (L)	2,800,000	5,406,250	0.10%
肖旭先生	實益擁有人	2,793,750 (L)	2,800,000	5,593,750	0.10%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於本公司股份（「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。
- (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約15.40%股權。
- (5) 百分比乃根據二零二零年六月三十日的已發行股份總數5,519,534,450股計算。

其他資料

(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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	20,000,000 ⁽²⁾
	受控法團權益 ⁽¹⁾	30,000,000 ⁽³⁾
張化橋先生	實益擁有人	300,000 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) Victorious City Investments Limited (該公司直接持有債券) 的全部已發行股本由紀海鵬先生直接擁有。
- (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。
- (4) 張化橋先生持有的300,000美元債券指其於本公司發行的400,000,000美元二零二一年到期票息6.875%的優先票據中的權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人、視作權益 ⁽²⁾	4,252,881,250 (L)	77.05%
	實益擁有人	16,200,000 (L)	0.29%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,251,600,000 (L)	77.03%
	實益擁有人	3,081,250 (L)	0.06%
Brock Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	61.63%
Credit Suisse Trust Limited ⁽⁴⁾	受託人	3,401,600,000 (L)	61.63%
Junxi Investments Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	61.63%
Kei Family United Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	61.63%
Tenby Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	61.63%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.70%

其他資料

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約15.40%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) 百分比乃根據二零二零年六月三十日的已發行股份總數5,519,534,450股計算。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員（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

董事會宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的現金中期股息每股43港仙（「中期股息」）（截至二零一九年六月三十日止六個月：每股38港仙）。

中期股息將於二零二零年十一月三十日（星期一）派付予二零二零年十一月十八日（星期三）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的股東，本公司將由二零二零年十一月十六日（星期一）至二零二零年十一月十八日（星期三）（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，所有過戶文件須不遲於二零二零年十一月十三日（星期五）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54樓。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司從市場購回合共3,746,000股股份。所有已購回股份已註銷。購回股份詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價 (港元)	每股最低價 (港元)	總代價 (港元)
二零二零年一月十四日	500,000	12.74	12.66	6,349,480
二零二零年一月十五日	500,000	13.04	12.88	6,478,100
二零二零年一月十六日	46,000	13.28	13.22	609,679
二零二零年一月二十日	1,200,000	13.60	13.34	16,135,480
二零二零年一月二十一日	500,000	12.88	12.82	6,426,680
二零二零年一月二十三日	500,000	13.08	12.94	6,515,760
二零二零年一月二十四日	500,000	13.20	12.82	6,522,840

除本報告所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月期間一直應用及遵守企業管治守則所有適用守則條文。

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，本公司確認截至二零二零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，截至二零二零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。

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二零二零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。

其他資料

根據上市規則第13.21條的持續披露規定**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/或宣佈全部或部分二零一八年貸款於要求時應付，據此該等款項即時於要求時應付。

於二零二零年六月三十日，定期貸款融資900,000,000港元尚未償還。

二零一九年貸款協議

於二零一九年一月二十四日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)就金額為1,610,000,000港元之定期貸款融資訂立貸款協議(「二零一九年貸款協議」)，按香港銀行同業拆息另加年利率3.95%計息。根據二零一九年貸款協議的條款，貸款可增加至不超過2,500,000,000港元。該貸款須於二零一九年貸款協議日期起計42個月內全數償還。

於二零一九年七月十五日，定期貸款融資已增加150,000,000港元至1,760,000,000港元。



其他資料

根據二零一九年貸款協議，倘(i)紀凱婷女士、其配偶及其未滿18歲之任何子女共同並無或不再直接或間接擁有本公司已發行股本最少51%及附帶最少51%投票權之實益股權，且該等股權及投票權並無作任何質押；(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司或本集團之管理控制權及／或對本集團業務並無控制權；或(iii)除紀海鵬先生及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司主席，將構成違約事件。於出現違約事件時及其後任何時間，貸款人可取消全部或任何部分的承擔並宣佈全部或部分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。

於二零二零年六月三十日，定期貸款融資1,760,000,000港元尚未償還。

二零二零年融資協議

於二零二零年四月八日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立融資協議，據此，本公司獲授相當於2,230,000,000港元的雙貨幣(美元及港元)定期貸款融資(附上限金額為770,000,000港元的增額權)(「二零二零年融資協議」)。該融資須於二零二零年融資協議日期後36個月內悉數償還。

根據二零二零年融資協議，倘(i)紀凱婷女士及其家屬同時不再直接或間接持有本公司無抵押的全部已發行股本50%以上；及／或(ii)紀海鵬先生及其家屬不再擁有本集團的業務控制權，在融資之大部分貸方作出要求的情況下，本公司將於二零二零年融資協議規定的時間內悉數償還該融資。

於二零二零年六月三十日，定期貸款融資2,230,000,000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，截至二零二零年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。



其他資料

購股權

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員授出5,565,000份購股權。

截至二零二零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			於二零二零年 六月三十日 尚未行使	佔已發行股本 總額概約 百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出購股權 日期前的證券 收市價 (港元)	
			於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已授出	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已行使					於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已註銷/失效
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	3,280,000	—	—	3,280,000	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年 五月二十八日 ⁽²⁾	2.34
	二零一七年 八月二十五日	7.43	8,000,000	—	—	—	8,000,000	0.14%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	1,042,500	—	—	1,042,500	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年 五月二十八日 ⁽²⁾	2.34
	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	2,800,000	0.05%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2.34	1,117,500	—	—	1,117,500	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年 五月二十八日 ⁽²⁾	2.34
	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	2,800,000	0.05%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2.34	512,500	—	—	512,500	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年 五月二十八日 ⁽²⁾	2.34
	二零一七年 八月二十五日	7.43	1,800,000	—	—	—	1,800,000	0.03%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34
董事所持總數	二零一四年 五月二十九日	2.34	5,952,500	—	—	5,952,500	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年 五月二十八日 ⁽²⁾	2.34
	二零一七年 八月二十五日	7.43	15,400,000	—	—	—	15,400,000	0.28%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 ⁽²⁾	7.34

其他資料

授出日期	行使價 (港元)	購股權數目					於二零二零年 六月三十日 尚未行使	佔已發行股本 總額概約 百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出購股權 日期前的證券 收市價 (港元)
		於二零二零年 一月一日 尚未行使	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已授出	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已行使	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 已註銷/失效	於二零二零年 六月三十日 尚未行使				
其他參與者所持總數										
二零一四年 五月二十九日	2.34	31,863,000	-	20,421,000	11,442,000	0	0%	二零一四年 五月二十九日至 二零二零年五月 二十八日 ⁽²⁾	2.34	
二零一七年 八月二十五日	7.43	40,760,000	-	-	-	40,760,000	0.74%	二零一七年 八月二十五日至 二零一七年 八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
二零一八年 六月八日	12.50	39,764,000	-	-	3,297,000	36,467,000	0.66%	二零一八年 六月八日至 二零一八年 六月七日 ⁽⁴⁾	12.44	
二零一八年 十月二十二日	7.64	31,365,000	-	-	2,483,500	28,881,500	0.52%	二零一八年 十月二十二日至 二零一八年 十月三十一日 ⁽⁵⁾	7.33	
二零一九年 六月二十八日	12.64	9,823,500	-	-	686,000	9,137,500	0.17%	二零一九年 六月二十八日至 二零一九年 六月二十七日 ⁽⁶⁾	12.56	
二零二零年 六月十二日	13.08	-	5,565,000	-	-	5,565,000	0.10%	二零二零年 六月十二日至 二零二零年 六月十一日 ⁽⁷⁾	13.02	

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年六月三十日的已發行股份總數5,519,534,450股股份計算。
- (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。

其他資料

- (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) 購股權自二零一八年十月二十二日起十年內可行使，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十月二十二日起計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十月二十二日起計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十月二十二日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (6) 購股權自二零一九年六月二十八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
- (i) 對於部分承授人，授予的最多33.3%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多66.7%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (ii) 對於餘下承授人，授予的最多50%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多50%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬。
- (7) 購股權自二零二零年六月十二日起十年內可行使，並自二零二零年六月十二日起計36個月屆滿後歸屬。

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	31,034,969	27,021,708
銷售成本		(20,100,618)	(17,629,310)
毛利		10,934,351	9,392,398
其他收入及收益	4	1,065,720	1,367,105
其他費用		(86,364)	(1,846)
銷售及營銷開支		(664,869)	(684,898)
行政開支		(813,093)	(627,123)
投資物業公允價值淨增加	11	1,057,455	787,879
衍生金融工具公允價值淨增加		29,998	27,952
分佔聯營公司虧損		(33,498)	(35,321)
分佔合營公司虧損		(296,660)	(42,434)
經營溢利		11,193,040	10,183,712
財務成本	5	(943,824)	(826,332)
除稅前溢利	6	10,249,216	9,357,380
所得稅開支	7	(3,964,165)	(4,067,019)
期內溢利		6,285,051	5,290,361
以下各項應佔：			
母公司擁有人		6,157,484	5,128,402
非控股權益		127,567	161,959
		6,285,051	5,290,361
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)			
基本		110.28	91.87
攤薄		109.41	90.45

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	6,285,051	5,290,361
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後期間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	183,787	21,856
期內全面收益總額	6,468,838	5,312,217
以下各項應佔：		
母公司擁有人	6,341,271	5,150,258
非控股權益	127,567	161,959
	6,468,838	5,312,217

簡明綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	28,512,010	26,604,198
其他物業、廠房及設備	11	518,869	891,954
遞延稅項資產		1,283,816	914,263
於聯營公司的投資		3,375,276	3,460,487
於合營公司的投資		11,441,540	13,934,196
現金及銀行結餘		1,752,827	980,543
非流動資產總額		46,884,338	46,785,641
流動資產			
存貨		81,918,375	86,351,810
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	62,592,650	31,327,794
可收回稅項		1,471,892	1,254,170
資產(跨境擔保安排)	13	7,198,833	566,140
現金及銀行結餘		40,151,209	39,724,570
流動資產總額		193,332,959	159,224,484
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	58,841,733	56,166,909
合同負債		31,694,987	26,030,052
負債(跨境擔保安排)	13	7,942,921	921,994
銀行及其他貸款		10,945,625	9,443,571
優先票據	15	8,303,824	3,128,150
其他流動負債	16	11,871,177	17,024,670
應付稅項		7,936,815	6,381,743
流動負債總額		137,537,082	119,097,089
淨流動資產		55,795,877	40,127,395
總資產減流動負債		102,680,215	86,913,036

簡明綜合財務狀況表
二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		102,680,215	86,913,036
非流動負債			
銀行及其他貸款		16,836,362	13,503,512
優先票據	15	16,202,964	18,195,653
公司債券	16	13,418,000	8,382,000
遞延稅項負債		3,999,505	3,837,852
非流動負債總額		50,456,831	43,919,017
淨資產		52,223,384	42,994,019
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	17	436,677	435,167
永續資本證券	19	2,363,346	2,363,346
儲備		34,769,878	31,395,904
		37,569,901	34,194,417
非控股權益		14,653,483	8,799,602
權益總額		52,223,384	42,994,019

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	以股份為基礎 的補償儲備		中國法定 儲備	其他儲備	保留溢利	永續資本 證券	合計	合計		
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元	人民幣千元 (附註18)	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19)	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一九年一月一日	434,041	—	88,205	(326,960)	1,117,742	538,543	25,033,889	2,363,346	29,248,806	7,496,980	36,745,786	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	5,128,402	—	5,128,402	161,959	5,290,361	
其他全面收入 — 換算集團實體財務報表的 匯兌差額	—	—	—	21,856	—	—	—	—	21,856	—	21,856	
期內全面收入總額	—	—	—	21,856	—	—	5,128,402	—	5,150,258	161,959	5,312,217	
已宣派二零一八年末期及特別股息	—	—	—	—	—	—	(2,315,331)	—	(2,315,331)	—	(2,315,331)	
就購股權之行使發行股份	941	31,143	(9,489)	—	—	—	—	—	22,595	—	22,595	
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	—	—	(1,645)	—	—	—	1,645	—	—	—	—	
購回及註銷本身股份	(1,682)	(31,143)	—	—	—	—	(140,177)	—	(173,002)	—	(173,002)	
視作出售附屬公司	—	—	—	—	—	(114,875)	—	—	(114,875)	—	(114,875)	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	14,296	—	—	14,296	1,811,349	1,825,645	
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	(83,785)	—	(83,785)	—	(83,785)	
二零一九年六月三十日	433,300	—	107,071	(305,104)	1,117,742	437,964	27,624,643	2,363,346	31,778,962	9,470,288	41,249,250	

簡明綜合權益變動表
截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	股份獎勵計劃 下所持股份	以股份為基礎的		中國法定 儲備	其他儲備	永續資本		合計		
				補償儲備	匯兌儲備			保留溢利	證券			
人民幣千元 (附註17)	人民幣千元	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	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19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二零年一月一日	435,167	—*	—	104,900*	(303,509)*	1,279,222*	(1,489,207)*	31,804,498*	2,363,346	34,194,417	8,799,602	42,994,019
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	6,157,484	—	6,157,484	127,567	6,285,051
其他全面收入 — 換算集團實體財務報表的 匯兌差額	—	—	—	—	183,787	—	—	—	—	183,787	—	183,787
期內全面收入總額	—	—	—	—	183,787	—	—	6,157,484	—	6,341,271	127,567	6,468,838
已宣派二零一九年末期及特別 股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,237,570)	—	(2,237,570)	—	(2,237,570)
就購股權之行使發行股份	1,852	63,031	—	(19,283)	—	—	—	—	—	45,600	—	45,600
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	54,027	—	—	—	—	—	54,027	—	54,027
沒收或購股權屆滿的影響	—	—	—	(23,510)	—	—	—	23,510	—	—	—	—
購回及註銷本身股份	(342)	(44,451)	—	—	—	—	—	—	—	(44,793)	—	(44,793)
根據股份獎勵計劃購買股份	—	—	(311,787)	—	—	—	—	—	—	(311,787)	—	(311,787)
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(387,479)	—	—	(387,479)	(2,672,278)	(3,059,757)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,398,592	8,398,592
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	(83,785)	—	(83,785)	—	(83,785)
於二零二零年六月三十日	436,677	18,580*	(311,787)*	116,134*	(119,722)*	1,279,222*	(1,876,686)*	35,664,137*	2,363,346	37,569,901	14,653,483	52,223,384

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣34,769,878,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣31,395,904,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量			
除稅前溢利		10,249,216	9,357,380
非現金調整總額		(571,945)	(1,159,626)
營運資金調整總額		(2,142,124)	3,909,328
經營所得現金		7,535,147	12,107,082
已付稅項		(2,122,814)	(3,095,672)
經營活動的現金流量淨額		5,412,333	9,011,410
投資活動的現金流量			
已收利息		836,496	732,525
添置投資物業	10	(151,293)	(191,894)
添置其他物業、廠房及設備		(20,266)	(15,250)
視作出售附屬公司	21(b)	(2,493,113)	(1,187,578)
出售附屬公司	21(a)	(1,151,012)	—
收購非業務的附屬公司	20(a)	3,815,612	(756,942)
收購附屬公司	20(b)	—	1,452,099
於合營公司的投資		(521,788)	(730,450)
於聯營公司的投資		—	(83,316)
(向合營公司及聯營公司墊款)／來自合營公司及聯營公司的還款		(11,633,908)	748,930
來自合營公司及聯營公司的墊款		738,916	—
出售其他物業、廠房及設備所得款項		27,464	740
有限制及已抵押存款(增加)／減少		(6,196,889)	3,414,003
非即期無抵押定期存款減少		711,000	—
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(16,038,781)	3,382,867

簡明綜合現金流量表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
融資活動的現金流量		
已付利息	(2,620,302)	(2,460,317)
銀行及其他貸款所得款項	16,277,690	5,809,253
償還銀行及其他貸款	(9,154,665)	(7,868,487)
償還優先票據	(568,525)	—
償還公司債券	(2,964,000)	(2,490,000)
發行優先票據所得款項	3,454,974	2,271,509
發行公司債券所得款項	2,500,000	1,510,000
來自跨境擔保安排的所得款項／(跨境擔保安排的還款)	7,008,473	(315,178)
已付永續資本證券持有人的分派	(83,785)	(83,785)
就購股權之行使發行股份的所得款項	45,600	22,595
購回本身股份	(44,793)	(173,002)
根據股份獎勵計劃購買股份	(311,787)	—
向非控股股東／前非控股股東還款	(4,407,949)	(4,409,144)
非控股股東注資	8,398,592	1,825,645
就收購非控股權益的付款	(2,402,569)	—
已付本公司普通股權益股東的股息	(2,431,526)	(255,023)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	12,695,428	(6,615,934)
現金及現金等值項目的增加淨額	2,068,980	5,778,343
於期初的現金及現金等值項目	34,817,721	28,452,462
外匯匯率變動的影響	276,747	230,240
於期末的現金及現金等值項目	37,163,448	34,461,045

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

1. 公司及集團資料

龍光集團有限公司(前稱「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」或「中國內地」)從事物業開發、物業投資、建築及裝飾以及城市更新業務。

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. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二零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十六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」進行編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故應與截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團年度綜合財務報表一併覽閱。

本中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允價值計量除外。本中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報，而一切價值湊整至最接近千位，除非另行說明。

編製中期財務資料時所採納的會計政策與編製截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表所應用者一致，但不包括本集團就本期間中期財務資料首次於二零二零年採納下列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所頒佈的一切香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

2. 編製基準及會計政策(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務的定義並提供有關額外指引。修訂澄清，就被視為業務之一組綜合活動及資產而言，必須至少包括投入及實質流程以共同為創造產出之能力作出重大貢獻。業務之存在毋須包括所有投入及為創造產出而進行之流程。修訂刪除有關市場參與者能否收購業務及繼續供應產出之評估。取而代之，重點放在所收購投入及所收購實質流程是否共同對創造產出之能力作出重大貢獻。修訂亦縮窄產出之定義，將重點放在向客戶提供之貨品或服務、投資收入或日常活動所得其他收益。此外，修訂提供指引，以評估所收購流程是否實質，並引入可選擇進行之公允價值集中測試，以便簡化評估所收購一組活動及資產是否不屬業務。本集團已前瞻性地將修訂(包括應用可選用之公允價值集中程度測試)應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。於本期間，管理層已於釐定業務時考慮本中期財務資料附註20所詳述的有關收購附屬公司的香港財務報告準則第3號的修訂。
- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂對本集團中期財務資料並無造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供了重要的新定義。新定義指出，倘資料遺漏、錯誤或模糊可合理地預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。該等修訂澄清了重要性將取決於關於資料的性質或重要級別。如果可以合理地預期會影響主要使用者的決策，則資料的錯誤陳述屬重要。該等修訂對本集團中期財務資料並無造成任何重大影響。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

3. 經營分部資料

為便於管理，本集團乃根據其產品及服務劃分業務單元，其四個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部開發並銷售住宅物業及零售店舖；
- (b) 物業租賃分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利；
- (c) 建築及裝飾合同分部從事為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇以及提供裝飾服務，同時為物業買家提供室內裝飾服務；及
- (d) 城市更新業務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的收入載於中期財務資料附註4。

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虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值收益、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

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
二零二零年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	建築及				合計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	
來自外部客戶的總收入	20,735,094	71,771	4,358,326	6,000,000	31,165,191
減：銷售相關稅項	(118,251)	(3,340)	(8,631)	—	(130,222)
來自外部客戶淨收入	20,616,843	68,431	4,349,695	6,000,000	31,034,969
分部間收入	—	30,923	7,061,613	—	7,092,536
可申報分部收入	20,616,843	99,354	11,411,308	6,000,000	38,127,505
可申報分部溢利	5,029,410	78,090	3,415,851	3,750,193	12,273,544

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	建築及				合計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	
來自外部客戶的總收入	16,381,860	70,985	5,843,261	4,900,000	27,196,106
減：銷售相關稅項	(155,731)	(306)	(18,361)	—	(174,398)
來自外部客戶淨收入	16,226,129	70,679	5,824,900	4,900,000	27,021,708
分部間收入	—	24,372	3,961,645	—	3,986,017
可申報分部收入	16,226,129	95,051	9,786,545	4,900,000	31,007,725
可申報分部溢利	3,707,676	87,913	2,313,929	2,989,605	9,099,123

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

關於一名主要客戶的資料

截至二零二零年六月三十日止六個月，來自城市更新業務的獨立第三方的收入人民幣6,000,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣4,900,000,000元)，佔本集團收入逾10%。

可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	38,127,505	31,007,725
分部間收入抵銷	(7,092,536)	(3,986,017)
綜合收入	31,034,969	27,021,708
溢利		
可申報分部溢利	12,273,544	9,099,123
分部間溢利抵銷	(2,612,972)	(827,239)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	9,660,572	8,271,884
其他收入及收益	1,065,720	1,367,105
其他開支	(86,364)	(1,846)
折舊	(31,751)	(33,546)
財務成本	(943,824)	(826,332)
分佔聯營公司虧損	(33,498)	(35,321)
分佔合營公司虧損	(296,660)	(42,434)
投資物業公允價值淨增加	1,057,455	787,879
衍生金融工具公允價值淨增加	29,998	27,952
未分配總部及企業收入及開支	(172,432)	(157,961)
綜合除稅前溢利	10,249,216	9,357,380

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，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。

4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	20,735,094	16,381,860
建築及裝飾收入	4,358,326	5,843,261
城市更新業務收入	6,000,000	4,900,000
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款(包括固定付款)	71,771	70,985
	31,165,191	27,196,106
減：銷售相關稅項	(130,222)	(174,398)
	31,034,969	27,021,708

* 截至二零二零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22,532,266,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣17,776,078,000元)，包括增值稅人民幣1,797,172,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,394,218,000元)。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

4. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	城市更新 業務收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	20,616,843	—	6,000,000	26,616,843
按時段轉讓的服務	—	4,349,695	—	4,349,695
與客戶訂約的收入總額	20,616,843	4,349,695	6,000,000	30,966,538

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	城市更新 業務收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	16,226,129	—	4,900,000	21,126,129
按時段轉讓的服務	—	5,824,900	—	5,824,900
與客戶訂約的收入總額	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

4. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

分拆收入資料(續)

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：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	建築及 裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	20,616,843	4,349,695	6,000,000	30,966,538
分部間銷售	—	7,061,613	—	7,061,613
	20,616,843	11,411,308	6,000,000	38,028,151
分部間調整及抵銷	—	(7,061,613)	—	(7,061,613)
與客戶訂約的收入總額	20,616,843	4,349,695	6,000,000	30,966,538

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	建築及 裝飾合同 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029
分部間銷售	—	3,961,645	—	3,961,645
	16,226,129	9,786,545	4,900,000	30,912,674
分部間調整及抵銷	—	(3,961,645)	—	(3,961,645)
與客戶訂約的收入總額	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

4. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益分析如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入		223,142	256,000
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入		613,354	476,525
已收按金沒收收入		28,924	30,696
失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	21(a)	4,013	—
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	21(b)	9,317	14,047
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司 及合營公司權益的收益	20(b)	—	239,514
議價收購的收益	20(b)	—	324,627
其他		186,970	25,696
		1,065,720	1,367,105

5. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息以及其他借款費用	1,065,536	1,045,866
優先票據的利息	886,702	676,609
公司債券的利息	653,708	610,068
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,605,946	2,332,543
減：資本化利息	(1,662,122)	(1,506,211)
	943,824	826,332

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

6. 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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本		16,602,650	13,356,781
所提供服務成本		3,497,968	4,272,529
折舊		40,633	34,831
減：資本化金額		(8,882)	(1,285)
		31,751	33,546
以權益結算的購股權開支		54,027	30,000
利息收入：			
— 銀行現金		(223,142)	(256,000)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項		(613,354)	(476,525)
失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	21(a)	(4,013)	—
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	21(b)	(9,317)	(14,047)
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於聯營公司 及合營公司權益的收益	20(b)	—	(239,514)
議價收購的收益	20(b)	—	(324,627)
出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額		(27)	(715)
匯兌差額淨額		8,726	1,281

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

7. 所得稅

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	3,217,426	2,948,028
中國土地增值稅	802,586	1,072,917
預扣稅	110,000	—
	4,130,012	4,020,945
遞延稅	(165,847)	46,074
期內稅項開支總額	3,964,165	4,067,019

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
已宣派中期股息 — 每股普通股43港仙 (截至二零一九年六月三十日止六個月：每股普通股38港仙)	2,139,027	1,832,487

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的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5,511,445,687股(截至二零一九年六月三十日止六個月:5,491,145,769股)普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數(截至二零一九年六月三十日止六個月:無)。

截至二零二零年六月三十日止六個月每股攤薄盈利的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加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數,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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	6,157,484	5,128,402
有關永續資本證券的分派	(83,785)	(83,785)
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	6,073,699	5,044,617

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千股	千股
股份		
每股基本盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數減根據 股份獎勵計劃所持股份加權平均數	5,507,586	5,491,146
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	43,634	86,397
每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	5,551,220	5,577,543

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

10. 投資物業

本集團的所有投資物業及在建投資物業均已於二零二零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。

竣工投資物業的估值乃根據參照可比市場交易的直接比較法(與市場單位銷售費率呈正相關);或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,與風險調整貼現率及資本化率呈負相關。

在建投資物業的估值乃根據殘值法計算,並考慮已支出建設成本及為完成開發將支出的成本以反映已竣工開發項目的品質,依據為該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。在建投資物業的估值與開發利潤呈正相關及與風險調整後的貼現率呈負相關。

期內,投資物業及在建投資物業的公允價值淨增加為人民幣1,057,455,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣787,879,000元),而投資物業及在建投資物業的添置為人民幣151,293,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣191,894,000元)、存貨轉為投資物業為零(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣26,507,000元)、透過收購附屬公司的投資物業及在建投資物業的添置為零(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣6,001,513,000元)以及其他物業、廠房及設備轉作投資物業為人民幣681,857,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:無)。

11. 其他物業、廠房及設備

截至二零二零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20,266,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣15,250,000元)及人民幣27,437,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣2,495,000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354,117,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣24,174,000元)及人民幣275,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:人民幣39,000元)。其他物業、廠房及設備轉作投資物業為人民幣681,857,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:無)。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

12. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業、提供建築服務及裝飾服務以及銷售持作開發的土地。

買方按照有關買賣協議的條款支付銷售物業及銷售持作開發的土地的代價。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。

由於本集團的貿易應收款項涉及大量多元化客戶，因此並無重大信貸集中風險。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。

根據收入確認日期或發票日期，貿易應收款項(應收聯營公司及合營公司款項除外)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	1,934,790	73,726
31天至90天	46,292	447,875
91天至180天	134,431	20,280
181天至365天	4,509	740
超過365天	243	—
	2,120,265	542,621

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

12. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產(續)

根據發票日期及扣除虧損撥備，應收聯營公司貿易款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	135	12,889
31天至90天	27,411	19,829
91天至180天	114,970	60,842
181天至365天	3,483	—
超過365天	3,605	36,075
	149,604	129,635

根據發票日期及扣除虧損撥備，應收合營公司貿易款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	209,825	620,730
31天至90天	226,126	178,917
91天至180天	1,245,309	294,106
181天至365天	302,212	413,998
超過365天	—	64,753
	1,983,472	1,572,504

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

13. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二零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)及境外資金(即香港)已用作境外(即香港)及境內(即中國)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)，本集團的中國及香港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及中國附屬公司作出墊款。該等安排每年的淨成本低於墊款總額的1%。

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期： 資產(跨境擔保安排)	7,198,833	566,140
即期： 負債(跨境擔保安排)	7,942,921	921,994

14. 貿易及其他應付款項

於二零二零年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣24,979,057,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,127,252,000元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	7,033,907	9,532,282
31天至90天	4,681,523	5,381,636
91天至180天	4,470,408	2,723,328
181天至365天	5,453,882	3,084,331
超過365天	3,339,337	3,405,675
	24,979,057	24,127,252

貿易應付款項不計息。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

15. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
200百萬美元優先票據(附註(i)、(xvii))	5.80	1,421,313	1,389,500
450百萬美元優先票據(附註(ii)、(xvii))	5.42	3,197,953	3,129,141
250百萬美元優先票據(附註(iii)、(xvii))	6.75	1,776,641	1,766,909
200百萬新加坡元優先票據(附註(iv)、(xvii))	6.60	1,055,130	1,017,416
300百萬美元優先票據(附註(v)、(xvii))	7.32	2,131,969	2,101,581
100百萬美元優先票據(附註(vi)、(xvii))	7.62	710,656	697,852
二零二一年到期的300百萬美元優先票據 (附註(vii)、(xvii))	8.05	2,131,969	2,118,895
80百萬美元優先票據(附註(viii)、(xvii))	9.74	—	553,331
370百萬美元優先票據(附註(ix)、(xvii))	9.20	2,629,428	2,574,819
50百萬美元優先票據(附註(x)、(xvii))	9.45	355,328	324,114
二零二二年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xi)、(xvii))	7.78	2,131,969	2,123,224
二零二三年到期的400百萬美元優先票據 (附註(xii)、(xvii))	6.76	2,842,625	2,838,873
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(xiii)、(xvii))	7.60	710,656	688,148
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xiv)、(xvii))	5.96	2,131,969	—
二零二四年到期的180百萬美元優先票據 (附註(xv)、(xvii))	5.42	1,279,182	—
		24,506,788	21,323,803
分類為流動負債的部分(附註(xvi))		(8,303,824)	(3,128,150)
非流動部分(附註(xvi))		16,202,964	18,195,653

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

15. 優先票據(續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 於二零一八年八月二十七日，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(「二零二一年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率7.5%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八月二十七日。於二零二零年八月二十七日之前，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) 於二零一八年十二月六日，本公司發行於二零二零年到期的本金額80,000,000美元的優先票據(「80百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.95%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年六月五日。於二零二零年六月五日之前，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。於二零二零年六月，本公司以相等於本金額即80,000,000美元贖回價，加上應計及未付利息2,780,000美元，於到期時悉數贖回80百萬美元的優先票據。
- (ix) 於二零一八年十二月十二日，本公司發行於二零二零年到期的本金額370,000,000美元的優先票據(「370百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率8.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年十二月十二日。於二零二零年十二月十二日之前，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。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

15. 優先票據(續)

附註：(續)

- (x) 於二零一九年一月九日，本公司發行於二零二二年到期的本金額50,000,000美元的優先票據(「50百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一七年一月三日發行的二零二二年到期的200百萬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。於二零二零年一月三日或之後，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。
- (xi) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率7.50%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八月二十五日。於二零二一年二月二十五日之前，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。
- (xii) 於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期的本金額400,000,000美元的優先票據(「二零二三年到期的400百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.50%計息，利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七月十六日。於二零二一年七月十六日或之後，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。
- (xiii) 於二零一九年九月九日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.90%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，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。
- (xiv) 於二零二零年一月十四日，本公司發行於聯交所上市的於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)(股份代號：40114)。優先票據按年利率5.75%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年一月十四日。於二零二三年一月十四日或之後，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。
- (xv) 於二零二零年一月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額180,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的180百萬美元優先票據」)。優先票據與於聯交所上市的於二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據(股份代號：5732)合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.90%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，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。
- (xvi) 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。
- (xvii) 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、預付款項及其他資產」(附註12)的衍生金融工具入賬。釐定二零二零年六月三十日及二零一九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26。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

16. 公司債券

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零二零年到期的公司債券	3,990,000	4,490,000
二零二一年到期的公司債券	3,372,000	3,372,000
二零二二年到期的公司債券	6,026,000	8,490,000
二零二三年到期的公司債券	1,000,000	1,000,000
二零二四年到期的公司債券	5,510,000	4,010,000
二零二五年到期的公司債券	1,000,000	—
	20,898,000	21,362,000
分類為流動負債的部分	(13,418,000)	(8,382,000)
流動負債	7,480,000	12,980,000
根據物業開發項目的累計預售額／銷售額分類為流動負債的 銀行及其他貸款	4,391,177	4,044,670
其他流動負債總額	11,871,177	17,024,670

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。

於二零一八年八月十九日，深圳龍光已將首期公司債券的票面利率由年利率5%調整至年利率7.3%，而首期本金總額人民幣10,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金人民幣3,990,000,000元的首期公司債券將於二零二零年八月到期，並於二零二零年六月三十日分類為流動負債。

餘下本金人民幣762,449,000元的第二期公司債券已於二零一九年八月到期並悉數償付。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

16. 公司債券(續)

附註：(續)

- (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。

於二零一八年一月十三日，深圳龍光將首期公司債券的票面息率由每年5.8%調整至每年6.88%；本金總額人民幣10,000,000元的第一期公司債券已售回深圳龍光；而剩餘本金額人民幣2,490,000,000元的首期公司債券已於二零一九年一月到期，並於到期時悉數償付。

於二零一八年五月十六日，深圳龍光將第二期公司債券的票面息率由每年5.2%調整至每年6.99%。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，並於到期時悉數償付。

- (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。

於二零一九年七月二十五日，深圳龍光將公司債券的票面息率由每年5.15%調整至每年6.00%。本金總額為人民幣1,028,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；剩餘本金人民幣1,972,000,000元的公司債券將於二零二一年七月到期並於二零二零年六月三十日被分類為非流動負債。

- (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。

於二零一九年十月二十日，深圳龍光將公司債券的票面息率由每年3.4%調整至每年5.2%及本金額為人民幣1,400,000,000元的公司債券於二零二一年十月到期並於二零二零年六月三十日被分類為非流動負債。

- (v) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日、二零一八年五月二十一日及二零一八年十二月七日，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、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二、第三及第四期的年票面利率分別定為6.99%、7.20%、7.30%及7%。所有該四期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四期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。

於二零二零年二月一日，深圳龍光已將第一期公司債券的票面利率由每年6.99%調整為每年5.40%且本金總額為人民幣1,290,000,000元的第一期公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣710,000,000元的第一期公司債券於二零二二年二月到期並於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。於二零二零年三月二十二日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由每年7.20%調整為每年4.90%且本金總額為人民幣174,000,000元的第一期公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣1,826,000,000元的第二期公司債券於二零二二年三月到期並於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。於二零二零年五月二十一日，本金金額為人民幣1,000,000,000元的第三期公司債券已於到期日前悉數支付。本金金額為人民幣1,000,000,000元的第四期公司債券於二零二零年六月三十日分類為流動負債。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

16. 公司債券(續)

附註：(續)

- (vi) 於二零一八年十一月二十日，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2,490,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.98%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，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。該等公司債券於二零二零年六月三十日分類為流動負債。
- (vii) 於二零一九年三月十九日，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1,510,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.50%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。
- (viii) 於二零一九年八月五日，深圳龍光發行兩批私人境內公司債券。本金額分別為人民幣500,000,000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6.5%及6.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年年末，深圳龍光有權分別調整首期及第二期公司債券的票面利率，債券持有人有權向深圳龍光回售債券。於二零二零年六月三十日，公司債券被分類為非流動負債。
- (ix) 於二零一九年十一月十八日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.09%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。
- (x) 於二零二零年一月八日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。
- (xi) 於二零二零年四月十五日，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1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

17. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (經審核)	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	5,502,860	550,286	5,490,197	549,020
購回股份	(3,746)	(375)	(19,130)	(1,913)
就購股權之行使發行股份	20,421	2,042	31,793	3,179
於六月三十日／十二月三十一日	5,519,535	551,953	5,502,860	550,286
於報告期末人民幣千元等值		436,677		435,167

附註：

- (a) 根據開曼群島公司法第37(3)條，相當於購回及註銷股份公允價值49,038,000港元(相當於約人民幣44,793,000元)(截至二零一九年十二月三十一日止年度：196,783,000港元(相當於約人民幣173,002,000元)的金額自期內股本及股份溢價(截至二零一九年十二月三十一日止年度：股本、股份溢價及保留溢利)轉出。
- (b) 於期內，20,421,000份(截至二零一九年十二月三十一日止年度：31,792,700份)購股權所附認購權以認購價每股2.340港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：2.340港元)行使，由此發行合共20,421,000股股份，扣除開支前的總現金代價為47,785,000港元(相當於約人民幣45,600,000元)(截至二零一九年十二月三十一日止年度：74,395,000港元(相當於約人民幣63,007,000元))。於行使購股權後，21,110,000港元(相當於約人民幣19,283,000元)(截至二零一九年十二月三十一日止年度：33,486,000港元(相當於約人民幣29,823,000元))已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (c) 於期內，受託人(「受託人」)以每股12.658港元平均價購買本公司股份獎勵計劃的27,156,000股每股面值0.10港元的普通股(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)，總代價約為343,745,000港元(相當於約人民幣311,787,000元)。股份已分類為庫存股份。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

18. 購股權計劃及股份獎勵計劃

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。

- (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。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

18. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

- (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。
- (iv) 於二零一八年十月二十二日，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36,400,000股股份。33.3%、33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一八年十月二十二日)起的第36、48及60個月歸屬。行使價為每股7.64港元。該等購股權自授出日期(即二零一八年十月二十二日)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。
- (v) 於二零一九年六月二十八日，本公司向本集團僱員授出購股權。行使該等購股權後，本集團僱員可認購合共10,500,000股本公司股份。對於部分承授人，33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一九年六月二十八日)起的第36及48個月歸屬。對於部分承授人，50%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一九年六月二十八日)起的第36及第48個月歸屬。行使價為每股12.64港元。該等購股權自授出日期(即二零一九年六月二十八日)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。
- (vi) 於二零二零年六月十二日，本公司向本集團僱員授出購股權。行使該等購股權後，本集團僱員可認購本公司合共5,565,000股股份。全部購股權將自授出日期(即二零二零年六月十二日)起的第36個月歸屬。行使價為每股13.08港元。該等購股權自授出日期(即二零二零年六月十二日)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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，17,395,000份、6,466,000份及20,421,000份購股權已分別被沒收、到期及獲行使。於報告期末，根據該計劃，本公司有136,211,000份尚未行使購股權。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

18. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)**股份獎勵計劃**

本公司設有一項股份獎勵計劃(「二零二零年股份獎勵計劃」)，本公司於二零二零年五月十三日採納該計劃。除非另行註銷或修訂，否則二零二零年股份獎勵計劃將自採納日期起計十五年繼續有效及生效。於二零二零年六月三十日，概無根據二零二零年股份獎勵計劃授出任何購買股份。

受託人將以信託形式為有關獲選參與者持有股份，直至股份歸屬為止。所授出之股份將按本公司所發出的有關授予獎勵函件內所指明的比例於各有關日期歸屬。已歸屬股份將會不需任何費用轉讓予獲選參與者，惟相關交易費用及開支應由獲選參與者以承讓人身份支付。

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
二零二零年六月三十日

20. 收購附屬公司

(a) 收購並非一項業務的附屬公司

i) 截至二零二零年六月三十日止六個月

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團透過向一名獨立第三方收購東莞市龍光駿譽房地產開發有限公司（「東莞駿譽」）及向本集團一間合營公司收購珠海市橫琴好景置業有限公司（「珠海橫琴好景」）、惠州市澳達地產發展有限公司（「惠州澳達」）及惠州市龍光駿景房地產有限公司（「惠州駿景」）取得若干資產。於相關收購事項完成後，被收購公司成為本集團全資附屬公司，惟珠海橫琴好景及以下納入其他的若干公司為非全資附屬公司除外。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。於本期收購的附屬公司中，若干附屬公司乃向合營公司收購，總代價為人民幣1,880,000,000元。

	珠海橫琴 好景 (未經審核) 人民幣千元	惠州澳達 (未經審核) 人民幣千元	東莞駿譽 (未經審核) 人民幣千元	惠州駿景 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	257	319	539	89	352,913	354,117
存貨	2,422,265	1,192,754	1,694,567	1,319,266	4,035,641	10,664,493
貿易及其他應收款項、預付款項及其他 資產	308,604	47,616	1,753	88,489	871,789	1,318,251
可收回稅項	326,948	110,203	75,554	156,282	216,963	885,950
現金及銀行結餘	1,169,544	776,083	599,949	1,795,985	962,344	5,303,905
貿易及其他應付款項	(195,297)	(169,547)	(87,506)	(857,071)	(1,469,869)	(2,779,290)
合約負債	(2,570,785)	(917,468)	(892,302)	(1,782,630)	(3,046,457)	(9,209,642)
銀行及其他貸款	(583,334)	(789,960)	(494,000)	(710,000)	(875,902)	(3,453,196)
可識別淨資產之總值	878,202	250,000	898,554	10,410	1,047,422	3,084,588
非控股權益	17,302	—	—	—	(29,474)	(12,172)
	895,504	250,000	898,554	10,410	1,017,948	3,072,416
支付方式：						
現金代價	895,504	250,000	—	10,410	332,379	1,488,293
計入貿易及其他應付款項的應付代價 將先前於合營公司及聯營公司的權益 重新分類為於附屬公司的投資	—	—	455,000	—	655,525	1,110,525
	—	—	443,554	—	30,044	473,598
	895,504	250,000	898,554	10,410	1,017,948	3,072,416

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

20. 收購附屬公司(續)

(a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

- i) 截至二零二零年六月三十日止六個月(續)
有關上述收購事項的現金流量分析如下：

	珠海橫琴					合計
	好景 (未經審核)	惠州澳達 (未經審核)	東莞駿譽 (未經審核)	惠州駿景 (未經審核)	其他 (未經審核)	
	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
已付現金代價	(895,504)	(250,000)	—	(10,410)	(332,379)	(1,488,293)
所收購現金及現金等值項目	1,169,544	776,083	599,949	1,795,985	962,344	5,303,905
計入投資活動的現金流量的現金及現金 等值項目流入淨額	274,040	526,083	599,949	1,785,575	629,965	3,815,612

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

20. 收購附屬公司(續)

(a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

ii) 截至二零一九年六月三十日止六個月

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團透過向一名獨立第三方收購汕頭市龍湖區偉達包裝有限公司(「汕頭偉達」)及向本集團一間合營公司收購潤景印刷(深圳)有限公司(「潤景印刷」)取得若干資產。於相關收購事項完成後，被收購公司成為本集團全資附屬公司。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

	汕頭偉達 (未經審核) 人民幣千元	潤景印刷 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	8,594	12,190	20,784
存貨	70,804	1,890,185	1,960,989
其他應收款項	—	674	674
可收回稅項	3	106	109
現金及現金等值項目	557	2,501	3,058
貿易及其他應付款項	(9,958)	(5,656)	(15,614)
可識別淨資產	70,000	1,900,000	1,970,000
支付方式：			
現金代價	—	760,000	760,000
計入貿易及其他應付款項的應付代價	70,000	1,140,000	1,210,000
	70,000	1,900,000	1,970,000

有關上述收購事項的現金流量分析如下：

	汕頭偉達 (未經審核) 人民幣千元	潤景印刷 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	—	(760,000)	(760,000)
所收購現金及現金等值項目	557	2,501	3,058
計入投資活動的現金流量的現金及現金 等值項目流入／(流出)淨額	557	(757,499)	(756,942)

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

20. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司

於二零一九年三月，本集團與一名聯營公司夥伴及合營公司訂立股權轉讓協議，分別收購兩間公司50%及100%的股權，即深圳市凱豐實業有限公司(「深圳凱豐」，為本集團現有聯營公司)及南寧市龍光世紀房地產有限公司(「南寧龍光世紀」，為一間合營公司的全資附屬公司)。在二零一九年三月完成相關收購後，上述兩間被收購公司成為本集團全資附屬公司。該等被收購公司主要在中國從事物業發展及物業投資業務。

上述交易的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	深圳凱豐 (未經審核) 人民幣千元	南寧龍 光世紀 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
投資物業	4,257,550	1,743,963	6,001,513
其他物業、廠房及設備	1,317	2,073	3,390
遞延稅項資產	—	4,495	4,495
存貨	14,924,063	1,010,076	15,934,139
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	103,425	171,261	274,686
可收回稅項	698,186	(131,263)	566,923
現金及現金等值項目	1,382,052	77,547	1,459,599
貿易及其他應付款項	(16,269,583)	(2,047,486)	(18,317,069)
遞延稅項負債	(202,857)	(145,616)	(348,473)
銀行及其他貸款	(4,400,000)	(480,000)	(4,880,000)
按公允價值計算可識別淨資產之總值	494,153	205,050	699,203
議價收購的收益	(239,577)	(85,050)	(324,627)
重新計量先前於合營公司權益的收益	(239,514)	—	(239,514)
代價總額	15,062	120,000	135,062
支付方式：			
現金代價	7,500	—	7,500
計入貿易及其他應付款項的應付代價	—	120,000	120,000
將先前於聯營公司的權益重新分類為於附屬公司的投資	7,562	—	7,562
	15,062	120,000	135,062

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

20. 收購附屬公司(續)

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

有關收購的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	(7,500)
所收購現金及現金等值項目	1,459,599
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流入淨額	1,452,099

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣274,686,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣274,686,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購以來，被收購附屬公司於先前期內為本集團收益及先前期內綜合溢利分別貢獻人民幣7,673,816,000元及人民幣495,048,000元。

倘合併於先前期初落實，則本集團先前期內收益及溢利將分別為人民幣27,021,708,000元及人民幣5,290,361,000元。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

21. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已出售淨資產：	
其他物業、廠房及設備	35
存貨	382,067
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	104,492
可收回稅項	43,966
現金及現金等值項目	1,459,628
貿易及其他應付款項	(370,085)
銀行及其他貸款	(1,315,500)
已出售本集團應佔淨資產	304,603
視作出售附屬公司的收益淨額	4,013
總代價	308,616

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	308,616
所出售現金及現金等值項目	(1,459,628)
出售產生的現金淨流出	(1,151,012)

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

21. 出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司

該等出售對本集團資產及負債的影響載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
已出售淨資產：		
其他物業、廠房及設備	275	39
存貨	16,627,477	4,401,174
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	458,440	200,446
可收回稅項	171,608	7,445
現金及現金等值項目	2,493,113	1,187,578
貿易及其他應付款項	(15,545,874)	(4,550,346)
銀行及其他貸款	(4,051,000)	(1,230,000)
已出售本集團應佔淨資產	154,039	16,336
視作出售附屬公司的收益淨額	9,317	14,047
於視作出售日期重新分類至按公允價值列賬的於合營公司的投資	163,356	30,383

有關視作出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
就視作出售附屬公司取消綜合入賬現金及銀行結餘與現金及現金等值項目流出	(2,493,113)	(1,187,578)

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

22. 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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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(i)及(ii))	36,505,615	36,322,302
就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保，扣除來自合營公司夥伴的反擔保	6,917,591	7,695,074
加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	793,870	1,341,370
本集團就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資給予銀行及其他放債人的擔保(附註(iii))	7,711,461	9,036,444
	44,217,076	45,358,746

本集團並無就擔保持有任何抵押品或其他信貸增強措施。財務擔保合同按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

22. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，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，本集團須負責償還違約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，如該等買家拖欠按揭付款，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) 該等擔保於初步確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為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。

- (iii) 於二零二零年六月三十日，本集團就授予合營公司及一間聯營公司的信貸融資提供擔保人民幣7,711,461,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣9,036,444,000元)。此外，於二零二零年六月三十日，合營公司夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營公司夥伴按彼等各自於合營公司的權益比例就本集團代表合營公司夥伴向銀行及其他放債人所提供擔保向本集團提供反擔保。倘合營公司拖欠付款，本集團負責償還未償還貸款本金以及合營公司欠負的應計利息及罰款，而本集團有權根據反擔保協議從合營公司夥伴收回已支付負債的應佔部分。

董事認為，初始確認時的擔保公允價值及預期信貸虧損撥備不重大。

23. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	18,172,702	16,462,461

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

24. 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	
		二零二零年	二零一九年
		(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)	—	146,911
來自合營公司的建築合同收入	(ii)	3,884,833	4,872,775
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	118,729	206,076
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	281,463	180,674
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	58,838	37,860
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	228,409	72,665
來自關聯公司的裝飾收入	(i)	19,716	9,499
來自聯營公司的裝飾收入	(ii)	16,589	—
來自關聯公司的設計服務收入	(i)	1,734	1,325
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	60,379	60,572
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	2,014	1,172
來自關聯公司的租金收入	(iii)	2,722	953
來自合營公司的租金收入	(iii)	276	1,244
來自合營公司的利息收入	(iv)	624,012	488,042
來自聯營公司的利息收入	(iv)	57,681	9,458
主要管理人員的薪酬	(b)	25,254	30,605

附註：

- (i) 收入乃來自向本集團主席紀海鵬先生(「紀先生」)控制的關聯公司提供的建築、裝飾及設計服務，其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (ii) 收入指向合營公司及聯營公司提供建築、項目管理、裝飾及設計服務的總收入(未抵銷本集團與合營公司或聯營公司之間的相關收入)，其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約的條款及條件相若。
- (iii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司及合營公司出租本集團的投資物業，其費率與同本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。
- (iv) 此指來自合營公司及聯營公司之利息收入總額(未抵銷本集團與合營公司或聯營公司之間的利息)。本集團一直向合營公司及聯營公司提供資金。

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

24. 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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	1,880	1,860
薪金、津貼及實物利益	19,907	24,526
退休計劃供款	133	207
以權益結算的購股權開支	3,334	4,012
	25,254	30,605

25. 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銀行結餘、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、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與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短所致。

本集團於綜合財務狀況表內並非以公允價值計量但披露其公允價值的資產及負債，(i)應收合營公司及聯營公司款項(計入於合營公司及聯營公司的投資)及現金及銀行結餘以及銀行及其他貸款非即期部分的賬面值與其公允價值相若，並獲釐定為第3級；(ii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣25,406,542,000元(賬面值為人民幣24,506,788,000元)及人民幣12,505,569,000元(賬面值為人民幣12,390,000,000元)(二零一九年十二月三十一日：公允價值分別為人民幣22,214,115,000元(賬面值為人民幣21,323,803,000元)及人民幣11,570,684,000元(賬面值為人民幣11,390,000,000元))，並獲釐定為第1級；及(iii)公允價值為人民幣8,540,248,000元(賬面值為人民幣8,508,000,000元)的餘下公司債券(二零一九年十二月三十一日：公允價值為人民幣10,031,752,000元(賬面值為人民幣9,972,000,000元))獲釐定為第2級。

中期財務資料附註

二零二零年六月三十日

25. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

應收合營公司及聯營公司款項的賬面值公允價值計入於合營公司及聯營公司投資及現金及銀行結餘以及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。優先票據及公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。由於本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險導致之公允價值變動經評估屬不大。

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。

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：

於二零二零年六月三十日(未經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1層)	(第2層)	(第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
優先票據贖回選擇權	—	—	132,516	132,516

於二零一九年十二月三十一日(經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1層)	(第2層)	(第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
優先票據贖回選擇權	—	—	100,328	100,328

中期財務資料附註
二零二零年六月三十日

25. 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)

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	
			二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月 三十一日
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	0.160%至	1.450%至
			0.277%	1.700%
		選擇權調整利差	3.500%至	2.916%至
			5.810%	4.720%
貼現率	3.650%至	4.494%至		
	6.121%	6.390%		

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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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(二零一九年十二月三十一日：無)。

26. 報告期後事件

於二零二零年七月二十四日，深圳龍光在上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.69%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

27. 批准中期財務資料

董事會於二零二零年八月二十一日批准及授權刊發本中期財務資料。