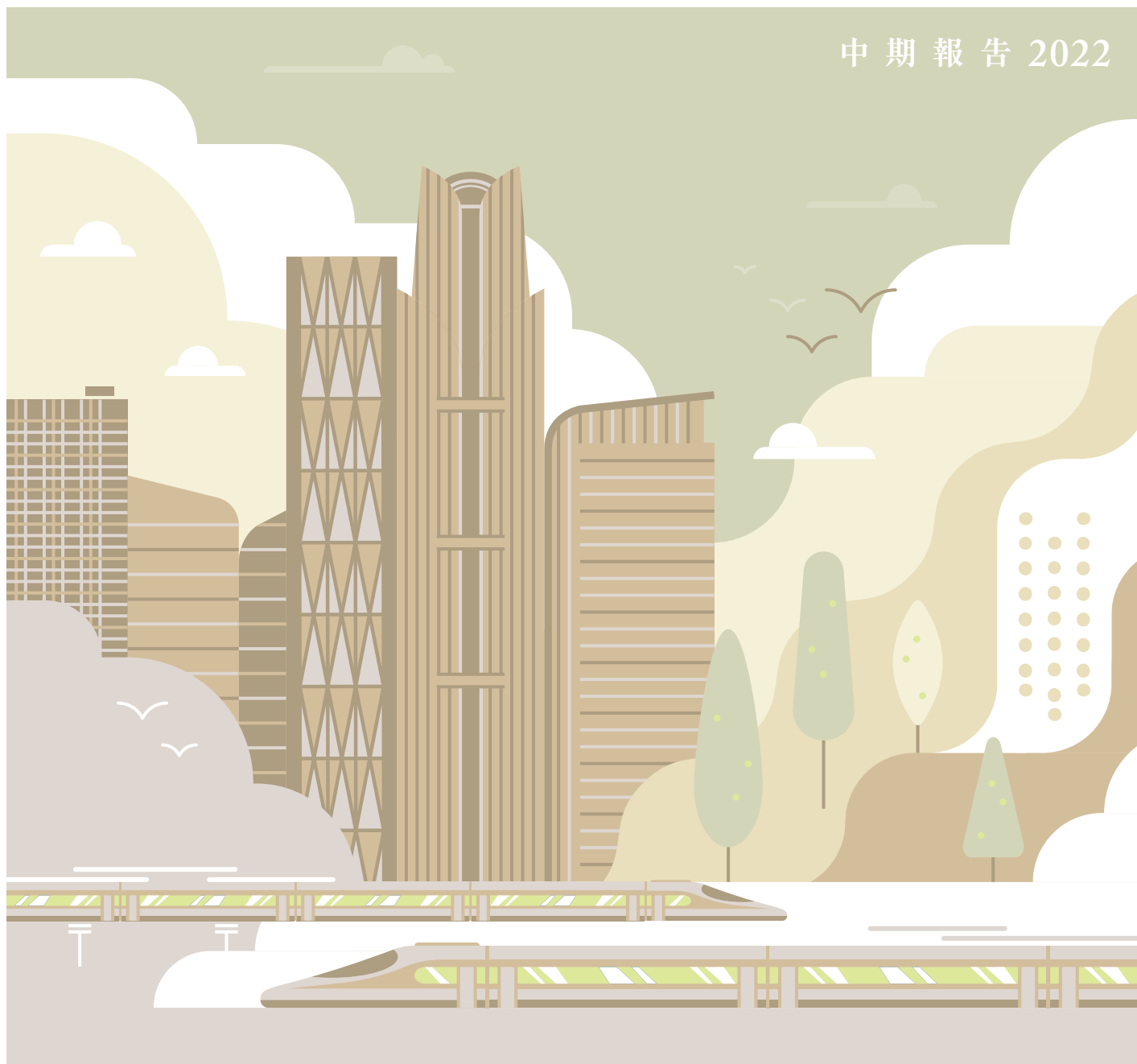


# LOGAN

龙光集团

中期報告 2022



## 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	4
其他資料	12
獨立審閱報告	21
簡明綜合損益表	23
簡明綜合全面(開支)／收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
中期財務資料附註	31



## 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  
鍾輝紅先生  
黃湘玲女士

#### 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

尤尼泰•栢淳(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師及註冊  
公眾利益實體核數師

### 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

肖旭先生  
李昕穎女士

### 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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」)提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月(「期內」)之中期業績。

二零二二年上半年，全球性新型冠狀病毒疫情(「新冠病毒疫情」)繼續蔓延，中國地產行業處於下行週期。二零二二年一至七月份，中國商品房銷售持續下降，當前行業形勢依然嚴峻。

本集團堅持生產經營和債務管理兩手抓。一方面努力保持生產經營穩定，持續強化精細化管理，提高項目開發運營效率，今年以來各地工程建設有序推進，交付計劃全面完成。二零二二年一至七月，本集團在十多個城市的交付項目均按計劃完成，合約交付率100%，平均交房滿意度達95分。

另一方面，本集團在面臨短期流動性困難的情況下，積極有序安排境內外債務展期。截至二零二二年八月二十三日，本集團在境內完成12筆公開市場債券展期工作，境外正推動整體債務管理方案的溝通，積極與境外債權人進行友好協商，從而盡最大努力公平對待所有債權人，並保障本集團的各利益相關方的利益。

展望未來，預計房地產行業短期內仍面臨困難的經營環境，本集團將繼續採取積極措施確保正常運營，加快開發中物業及已竣工物業的銷售，加快銷售回籠及其他應收款，於需要時出售資產，並嚴格管控行政成本和資本開支。同時以「保經營穩定，保交付」為經營重心，全力保障客戶、合作夥伴、投資者的利益，履行企業公民責任。

### 致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、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。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求有品質、可持續的穩健經營。

主席  
紀海鵬  
香港

二零二二年八月三十一日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣12,629.4百萬元，較二零二一年同期減少約64.1%。毛利為人民幣1,757.9百萬元。期內虧損人民幣7.11億元。本公司擁有人應佔核心溢利為人民幣4,068.4萬元。

#### 物業開發

##### 合約銷售

二零二二年上半年，本公司繼續在大灣區及長三角地區發揮其市場優勢，取得一定的銷售業績。於期內，本集團實現合約銷售約人民幣30,340.3百萬元。二零二二年上半年的合約銷售中，大灣區、長三角地區、西南地區、新加坡及其他區域佔比分別約為37.2%、29.0%、15.4%、4.0%及14.4%。主要合約銷售來自於大灣區、長三角地區及西南地區。於二零二二年下半年，本集團重點推出的項目有深圳錦綉公園壹號、惠州龍光城、上海龍光天曜及成都天瀛。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二二年上半年合約銷售			
		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)
大灣區	11,272	37.2%	590,878	31.0%	18,159
長三角地區	8,810	29.0%	315,309	16.5%	27,841
西南地區	4,679	15.4%	468,135	24.6%	9,807
新加坡	1,224	4.0%	13,847	0.7%	88,398
其他區域	4,355	14.4%	518,354	27.2%	8,020
合計	30,340	100%	1,906,523	100%	15,463

附註：

1. 不包含車位

## 管理層討論與分析

### 新開工項目

二零二二年上半年，本集團共有10個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為1.0百萬平方米。

### 竣工項目

二零二二年上半年，本集團有28個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為1.3百萬平方米。

### 發展中項目

於二零二二年六月三十日，本集團共有141個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為22.2百萬平方米。

### 土地儲備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團未透過公開市場招拍掛的方式獲取新項目。

於二零二二年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為33,260,835平方米\*，平均土地儲備成本為每平方米人民幣5,258元，若以貨值計算，粵港澳大灣區及長三角區域佔比約為74%。

### 於二零二二年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳／惠州／東莞	7,763,650	23.3%
廣州／佛山／肇慶	5,636,704	16.9%
珠海／中山／江門	2,701,210	8.2%
香港	41,805	0.1%
粵港澳大灣區小計	16,143,369	48.5%
西南區域	7,410,121	22.3%
長三角區域	2,322,538	7.0%
中部區域	150,161	0.5%
新加坡	47,060	0.1%
其他區域	7,187,586	21.6%
總計	33,260,835*	100.0%
土地成本(人民幣元／平方米)	5,258	

註：\*為中短期可供開發土地儲備。

## 管理層討論與分析

## 財務回顧

## 表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	變動 %
收入	<b>12,629,410</b>	35,165,316	-64.1
其中：物業開發			
— 已交付物業收入	<b>10,498,381</b>	27,667,193	-62.1
— 已交付物業建築面積(平方米) <sup>1</sup>	<b>562,741</b>	1,823,474	-69.1
— 已交付物業平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元/平方米)	<b>14,433</b>	15,119	-4.5
開發管理收入	<b>2,002,655</b>	4,499,570	-55.5
城市更新業務收入	—	2,904,631	-100.0
持有經營收入	<b>128,374</b>	93,922	36.7
毛利	<b>1,757,930</b>	9,465,200	-81.4
期內(虧損)/溢利			
— 母公司擁有人應佔	<b>(540,565)</b>	6,181,928	-108.7
— 非控股權益應佔	<b>(170,623)</b>	318,500	-153.6
— 合計	<b>(711,188)</b>	6,500,428	-110.9
核心溢利/(虧損) <sup>(1)</sup>			
— 母公司擁有人應佔	<b>40,684</b>	5,581,560	-99.3
— 非控股權益應佔	<b>(170,623)</b>	273,500	-162.4
— 合計	<b>(129,939)</b>	5,855,060	-102.2
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	<b>294,142,191</b>	285,901,557	2.9
現金及銀行結餘	<b>14,352,272</b>	38,236,324	-62.5
銀行及其他借貸總額 <sup>2</sup>	<b>96,208,445</b>	93,874,502	2.5
權益總額	<b>63,514,721</b>	67,768,283	-6.3
母公司擁有人應佔權益總額	<b>46,290,099</b>	47,894,616	-3.4
主要財務比率			
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>13.9%</b>	26.9%	
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	<b>-1.0%</b>	16.7%	
淨債項與權益比率 <sup>(4)</sup>	<b>128.9%</b>	82.1%	
負債與資產比率 <sup>(5)</sup>	<b>73.0%</b>	71.0%	



## 管理層討論與分析

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、存貨減值撥備、資產處置損益、股息預提所得稅及以權益結算的購股權開支
- (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：經扣除合約負債的負債總額÷經扣除合約負債的資產總值×100%

### 物業開發收入

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣10,498.4百萬元，較二零二一年同期物業開發收入約人民幣27,667.2百萬元減少約62.1%。截至二零二二年六月三十日止六個月期間已交付面積(不包含車位)為562,741平方米，較二零二一年同期1,823,474平方米減少69.1%。二零二二年上半年的物業開發收入分別來自大灣區、西南地區、長三角地區及其他區域，佔比分別約為57.7%、17.8%、0.3%及24.2%。

	金額 (人民幣 百萬元)	二零二一年上半年物業開發收入		平均售價 (人民幣元/ 平方米)
		佔比	總建築面積 <sup>1</sup>	
大灣區	5,923	56.4%	324,950	18,227
西南區域	1,624	15.5%	100,187	16,210
長三角地區	38	0.4%	1,932	19,669
新加坡 <sup>2</sup>	2,140	20.4%	不適用	不適用
其他區域	773	7.3%	135,672	5,705
合計	10,498	100.0%	562,741	100.0%

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積
2. 按時段轉讓的貨品

## 管理層討論與分析

## (一) 收入

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣12,629.4百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣22,535.9百萬元(或約64.1%)，主要是由於物業開發收入以及城市更新業務收入較二零二一年同期減少。截至二零二二年六月三十日止六個月期間物業開發收入約為人民幣10,498.4百萬元，較二零二一年同期約人民幣27,667.2百萬元減少約62.1%。

按項目劃分的物業開發收入詳情如下：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二二年		二零二一年	
	總建築面積 平方米	金額 人民幣千元	總建築面積 平方米	金額 人民幣千元
新加坡悅湖苑	不適用	2,139,725	不適用	1,190,466
佛山禪城天宸	72,614	1,527,297	0	0
佛山玖龍璽	59,330	1,465,358	0	0
惠州龍光城	49,159	708,120	124,613	1,667,126
南寧玖譽城	7,611	628,151	0	0
河源龍光城	111,341	529,073	189,070	1,021,731
南寧玖瓏華府	32,454	393,200	0	0
佛山南海天曜	1,349	264,846	61,259	1,346,804
佛山玖雲熙園	8,807	263,284	39,215	400,237
柳州蓮花悅府	20,266	209,287	0	0
惠州玖榕府	22,275	203,942	0	0
佛山尚水華府	1,210	174,928	122,928	2,115,644
廣州天璞花園	7,037	163,013	0	0
惠州玖龍臺	22,586	162,746	0	0
惠州玖雲臺	16,489	147,769	0	0
汕頭禦海尚品華府	5,629	134,602	0	0
肇慶玖譽城	3,499	126,264	140,727	973,467
眉山仁壽	11,892	117,716	0	0
中山禦海天璽花園	8,440	100,048	0	0
深圳玖龍臺	1,426	80,957	2,434	209,632
東莞長安江南大境	1,293	78,980	78,762	2,419,270
南寧印象愉景灣	98	41,715	63,610	432,716

## 管理層討論與分析

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二二年		二零二一年	
	總建築面積 平方米	金額 人民幣千元	總建築面積 平方米	金額 人民幣千元
上海江南雅境里	1,602	30,977	53,213	840,859
佛山瓏濱熙園	2,879	29,635	13,851	437,941
南寧龍光世紀	1,798	25,972	7,623	100,894
佛山瓏濱嘉園	1,525	21,173	4,329	130,872
成都世紀中心	2,062	20,767	67,218	732,971
南寧天曜	591	19,023	9,065	146,691
佛山綠璟瓏府	839	18,762	63,148	1,275,667
深圳玖鑽	379	15,922	2,800	114,910
南寧玖譽湖	1,208	12,600	2,318	311,081
佛山龍馨華府	—	9,440	63,566	687,624
南寧玖譽湖林湖	121	1,358	0	164,141
南寧水悅龍灣禦江	—	480	117,238	1,022,872
珠海玖譽灣	—	—	137,059	3,136,258
珠海玖龍璽	—	—	36,224	1,447,332
嘉善玖悅華府	—	—	71,670	1,087,268
成都龍光天府玖龍郡	—	—	80,178	780,045
肇慶玖龍山	—	—	103,176	752,627
柳州玖瓏府	—	—	63,842	489,194
珠海九龍匯國際文創中心	—	—	21,476	452,465
惠州天禧花園	—	—	39,718	348,637
其他	84,932	631,251	28,111	1,429,751
合計	562,741	10,498,381	1,823,474	27,667,193

附註：

1. 並無計及單位應佔的建築面積

## 管理層討論與分析

## (二) 銷售成本

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二一年同期減少約人民幣14,828.6百萬元(或約57.7%)，主要是由於業務規模較二零二一年同期有所減少所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	<b>10,871,479</b>	25,700,116	-57.7
— 物業開發	<b>9,133,879</b>	21,077,085	-56.7
— 持有經營	<b>22,199</b>	33,788	-34.3
— 開發管理	<b>1,715,401</b>	3,445,437	-50.2
— 城市更新業務	—	1,143,806	-100.0

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣692.9百萬元(二零二一年同期約為人民幣840.4百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二一年同期減少約17.5%。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣680.7百萬元(二零二一年同期約為人民幣959.5百萬元)，較二零二一年同期減少約29.1%，主要是由於人工成本減少所致。

## (四) 經營溢利

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間經營溢利減少人民幣9,242.1百萬元至約人民幣312.6百萬元(二零二一年同期：約人民幣9,554.7百萬元)，主要是由於毛利潤減少約人民幣7,707.3百萬元，投資物業之公允價值變動減少約人民幣1,027.5百萬元。

## (五) 財務成本

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣734.5百萬元(二零二一年同期約為人民幣382.2百萬元)，主要是由於不合資格撥充資本的利息開支增加所致。

## (六) 稅項

本集團截至二零二二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30.9百萬元及人民幣258.4百萬元(二零二一年同期：約為人民幣1,993.3百萬元及人民幣678.8百萬元)。

## 管理層討論與分析

### (七) 核心溢利／(虧損)

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間核心虧損約為人民幣129.9百萬元，較二零二一年同期減少約人民幣5,985.0百萬元或102.2%。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為-1.03% (二零二一年同期約為16.7%)。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣294,142.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣285,901.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣232,147.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣223,330.7百萬元)。負債總額約為人民幣230,627.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣218,133.3百萬元)，其中非流動負債約為人民幣58,047.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣63,007.5百萬元)。權益總額約為人民幣63,514.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣67,768.3百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣46,290.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣47,894.6百萬元)。

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約人民幣14,352.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣38,236.3百萬元)，銀行及其他借貸總額約人民幣96,208.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣93,874.5百萬元)。於二零二二年六月三十日，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。

## 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

於二零二二年六月三十日，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 <sup>(1)</sup>	擁有權益的		佔已發行股本 概約百分比 <sup>(4)</sup>
			相關股份 <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	59.83%
	視作權益 <sup>(3)</sup>	851,281,250 (L)	—	851,281,250	14.97%
	實益擁有人	8,200,000 (L)	8,000,000	16,200,000	0.28%
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%
鍾輝紅先生	實益擁有人	—	882,000	882,000	0.02%
黃湘玲女士	實益擁有人	—	2,602,000	2,602,000	0.05%

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。彼亦視為透過本公司主要股東紀凱婷女士擁有股份權益。
- (4) 百分比乃根據二零二二年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股計算。

**其他資料****(ii) 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>

附註：

(1) Prance Thrive 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。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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，或根據標準守則須另行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

於二零二二年六月三十日，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	股份及相關 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>	4,252,881,250 (L)	74.80%
	實益擁有人	16,200,000 (L)	0.28%
紀凱婷女士	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	850,000,000 (L)	14.95%
	實益擁有人	3,081,250 (L)	0.05%
Brock Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(4)</sup>	受託人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Junxi Investments Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Kei Family United Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	59.83%
Tenby Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.48%

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。彼亦被視為透過本公司主要股東紀凱婷女士擁有股份權益。
- (3) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司約14.95%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) 百分比乃根據二零二二年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股計算。



## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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

董事會議決不就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：每股49港仙）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已自市場購回共計4,000,000股股份。所有已購回股份已註銷。購回股份的詳情如下：

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)
二零二二年一月十四日	3,000,000	5.90	5.58	17,134,800
二零二二年一月十七日	1,000,000	5.86	5.47	5,514,840

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司合計於公開市場購回本公司發行並於新加坡證券交易所有限公司上市的於二零二二年到期的本金總額為300,000,000美元年息7.5%的優先票據達21,200,000美元，佔票據發行本金總額約7.07%。已購回之票據已根據其條款及契約予以註銷。

除上文所披露者外，截至二零二二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第二部份企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二二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。

## 其他資料

### 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，本公司確認截至二零二二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，截至二零二二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二零二二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。

### 根據上市規則第13.21條的持續披露規定

#### 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。於二零二二年七月二十五日，經已訂立協議書，將定期貸款融資的最終到期日延長至二零二三年一月二十四日。

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。

於二零二二年六月三十日，定期貸款融資880,000,000港元尚未償還。

## 其他資料

### 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2,525,640,000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。

於二零二二年六月三十日，定期貸款融資2,230,000,000港元及38,000,000美元尚未償還。

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，截至二零二二年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

## 其他資料

## 購股權

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，概無授出或行使任何購股權。截至二零二二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)	於二零二二年 一月一日 尚未行使	購股權數目			於二零二二年 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)
				於二零二二年 一月一日至 六月三十日 已授出	於二零二二年 一月一日至 六月三十日 已行使	於二零二二年 一月一日至 六月三十日 已註銷/失效				
紀海鵬先生	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 <sup>(2)</sup>	7.34
賴卓斌先生	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 <sup>(2)</sup>	7.34
肖旭先生	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 <sup>(2)</sup>	7.34
鍾輝紅先生	二零一八年 十月二十二日	7.64	882,000	-	-	-	882,000	0.02%	二零一八年 十月二十二日至 二零二八年 十月三十一日 <sup>(4)</sup>	7.33
黃湘玲女士	二零一七年 八月二十五日	7.43	2,602,000	-	-	-	2,602,000	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 <sup>(2)</sup>	7.34
<b>董事所持總數</b>	二零一七年 八月二十五日	7.43	<b>16,202,000</b>	-	-	-	<b>16,202,000</b>	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 <sup>(2)</sup>	7.34
	二零一八年 十月二十二日	7.64	<b>882,000</b>	-	-	-	<b>882,000</b>	0.02%	二零一八年 十月二十二日至 二零二八年 十月三十一日 <sup>(4)</sup>	7.33
<b>主要股東姓名</b>										
紀凱婷女士	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 <sup>(2)</sup>	7.34
<b>主要股東所持總數</b>	二零一七年 八月二十五日	7.43	<b>1,800,000</b>	-	-	-	<b>1,800,000</b>	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 <sup>(2)</sup>	7.34
<b>僱員所持總數</b>	二零一七年 八月二十五日	7.43	<b>25,156,000</b>	-	-	-	<b>25,156,000</b>	0.44%	二零一七年 八月二十五日至 二零二七年 八月二十四日 <sup>(2)</sup>	7.34
	二零一八年 六月八日	12.50	<b>27,185,000</b>	-	-	<b>2,667,000</b>	<b>24,518,000</b>	0.43%	二零一八年 六月八日至 二零二八年 六月七日 <sup>(3)</sup>	12.44
	二零一八年 十月二十二日	7.64	<b>15,081,000</b>	-	-	<b>1,845,000</b>	<b>13,236,000</b>	0.23%	二零一八年 十月二十二日至 二零二八年 十月三十一日 <sup>(4)</sup>	7.33
	二零一九年 六月二十八日	12.64	<b>4,885,500</b>	-	-	<b>214,000</b>	<b>4,671,500</b>	0.08%	二零一九年 六月二十八日至 二零二九年 六月二十七日 <sup>(5)</sup>	12.56
	二零二零年 六月十二日	13.08	<b>3,690,000</b>	-	-	<b>227,000</b>	<b>3,463,000</b>	0.06%	二零二零年 六月十二日至 二零二零年 六月十一日 <sup>(6)</sup>	13.02

## 其他資料

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二二年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股股份計算。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。

## 其他資料

### 股份獎勵計劃

本公司設有一份股份獎勵計劃(「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。除非董事會根據股份獎勵計劃決定提早終止，否則該計劃的有效期為自採納日期起15年，惟由董事會可對期限作出任何延長。股份獎勵計劃目的為(i)推動有效實現本集團中長期業績增長目標；(ii)推動本集團股東價值長期持續增長；及(iii)以獎勵及激勵方式，吸納行業優秀人才、推動及保留本集團的優秀關鍵人才。

根據股份獎勵計劃，受託人以本公司提供的現金於市場上購入不超過本公司不時已發行股本3%的股份(「獎勵股份」)，並以信託形式代相關獲選參與者持有，直至獎勵股份按股份獎勵計劃規則歸屬予相關獲選參與者為止。截至二零二二年六月三十日，本公司已透過受託人向市場購入合共158,230,000股股份，其中10,472,000股股份以總代價61,888,839港元(包括交易成本)於截至二零二二年六月三十日止六個月內購入。自採納日期起，概無授出獎勵股份。

# 獨立審閱報告



尤尼泰  
UNITAX



Prism

UniTax Prism (HK) CPA Limited 尤尼泰·栢淳(香港)會計師事務所有限公司  
Units 1903A-1905, 19/F, No. 8 Observatory Road, Tsim Sha Tsui, Hong Kong  
香港九龍尖沙咀天文臺道8號19樓1903A-1905室

致龍光集團有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

吾等已審閱載於第23至68頁的龍光集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的中期財務資料，其中包括於二零二二年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，連同截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、全面(開支)／收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料發出的報告須按上市規則相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。

貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料作出結論，並按協定的委聘條款僅向全體董事會報告。除此之外，本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料的工作包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢、進行分析以及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故無法確保吾等可發現在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審計意見。

## 結論

基於吾等的審閱，吾等並無發現令吾等相信中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製的任何事項。

### 與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂註中期財務資料附註1及27，當中載明，貴集團未能支付(1)以下優先票據利息：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據；及(2)二零一九年二月二十五日發行二零二二年到期票面利率7.5%優先票據的本金。上述有關優先票據本金餘額於二零二二年八月二十三日約為19億美元(相當於人民幣128.7億元)，未付利息合計約53.1百萬美元(相當於人民幣359.5百萬元)。由於未能支付上述有關優先票據本金或利息(視情況而定)，可能導致被要求加快還款。於二零二二年六月三十日，貴集團擁有本金總額為人民幣24,378,350,000元的優先票據以及人民幣14,352,272,000元的現金及銀行結餘。該狀況顯示存在可能令貴集團能否持續經營產生重大疑問之重大不明朗因素。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

尤尼泰•栢淳(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

二零二二年八月三十一日



# 簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>12,629,410</b>	35,165,316
銷售成本		<b>(10,871,479)</b>	(25,700,116)
毛利		<b>1,757,931</b>	9,465,200
其他收入及收益	4	<b>143,603</b>	1,105,822
其他費用		<b>(332,543)</b>	(37,707)
銷售及市場推廣開支		<b>(692,944)</b>	(840,392)
行政開支		<b>(680,657)</b>	(959,497)
投資物業公允價值收益淨額	10	<b>269,798</b>	1,297,258
衍生金融工具公允價值虧損淨額		<b>(4,082)</b>	(158,345)
分佔聯營公司之溢利／(虧損)		<b>137,820</b>	(30,598)
分佔合營公司之虧損		<b>(286,361)</b>	(287,048)
經營溢利		<b>312,565</b>	9,554,693
財務成本	5	<b>(734,486)</b>	(382,188)
除稅前(虧損)／溢利	6	<b>(421,921)</b>	9,172,505
所得稅支出	7	<b>(289,267)</b>	(2,672,077)
期內(虧損)／溢利		<b>(711,188)</b>	6,500,428
以下應佔：			
母公司擁有人		<b>(540,565)</b>	6,181,928
非控股權益		<b>(170,623)</b>	318,500
		<b>(711,188)</b>	6,500,428
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利 (人民幣分)	8		
基本		<b>(10.90)</b>	112.13
攤薄		<b>(10.90)</b>	111.69

## 簡明綜合全面(開支)／收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)／溢利	<b>(711,188)</b>	6,500,428
期內其他全面(開支)／收益，扣除稅項		
可能於後續期間重新分類至損益的項目： 換算海外業務產生的匯兌差額	<b>(913,633)</b>	324,417
期內全面(開支)／收益總額，扣除稅項	<b>(1,624,821)</b>	6,824,845
以下應佔：		
母公司擁有人	<b>(1,454,198)</b>	6,506,345
非控股權益	<b>(170,623)</b>	318,500
	<b>(1,624,821)</b>	6,824,845

# 簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	<b>35,788,470</b>	35,104,201
其他物業、廠房及設備	11	<b>192,326</b>	176,476
遞延稅項資產		<b>2,109,570</b>	1,595,940
於聯營公司的投資		<b>4,226,371</b>	4,832,770
於合營公司的投資		<b>18,469,954</b>	18,566,822
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		<b>902,963</b>	863,865
資產(跨境擔保安排)	13	<b>305,000</b>	305,000
現金及銀行結餘	14	<b>—</b>	1,125,794
<b>非流動資產總額</b>		<b>61,994,654</b>	62,570,868
流動資產			
存貨		<b>154,788,105</b>	117,047,214
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	<b>49,272,331</b>	56,471,277
可收回稅項		<b>3,904,818</b>	2,991,425
資產(跨境擔保安排)	13	<b>9,830,011</b>	9,710,243
現金及銀行結餘	14	<b>14,352,272</b>	37,110,530
<b>流動資產總額</b>		<b>232,147,537</b>	223,330,689
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	<b>50,909,589</b>	46,926,259
合約負債		<b>59,106,263</b>	52,018,475
負債(跨境擔保安排)	13	<b>10,111,890</b>	10,768,008
銀行及其他貸款		<b>26,999,986</b>	20,410,515
優先票據	16	<b>4,937,124</b>	2,345,377
其他流動負債	17	<b>12,394,140</b>	13,112,660
應付稅項		<b>8,121,057</b>	9,544,505
<b>流動負債總額</b>		<b>172,580,049</b>	155,125,799
<b>淨流動資產</b>		<b>59,567,488</b>	68,204,890
<b>總資產減流動負債</b>		<b>121,562,142</b>	130,775,758

簡明綜合財務狀況表  
二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	13	572,191	547,040
銀行及其他貸款		26,032,135	29,115,607
優先票據	16	19,441,226	19,846,343
公司債券	17	6,403,834	9,044,000
遞延稅項負債		5,598,035	4,454,485
非流動負債總額		58,047,421	63,007,475
淨資產		63,514,721	67,768,283
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	450,227	450,569
永久資本證券	20	2,363,346	2,363,346
儲備		43,476,526	45,080,701
非控股權益		46,290,099	47,894,616
權益總額		63,514,721	67,768,283

# 綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元	股份獎勵 計劃下 所持股份 人民幣千元 (附註19)	以股份 為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註19)	匯兌儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註20)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日(經審核)	436,727	22,582	(823,306)	108,981	561,734	1,458,841	(1,876,686)	40,151,015	2,363,346	42,403,234	18,268,231	60,671,465
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	6,181,928	-	6,181,928	318,500	6,500,428
其他全面收益	-	-	-	-	324,417	-	-	-	-	324,417	-	324,417
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	324,417	-	-	-	-	324,417	-	324,417
期內全面收益總額	-	-	-	-	324,417	-	-	6,181,928	-	6,506,345	318,500	6,824,845
轉撥至中國法定儲備	-	-	-	-	-	26,450	-	(26,450)	-	-	-	-
已宣派二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,668,459)	-	(2,668,459)	-	(2,668,459)
就購股權之行使發行股份	82	7,181	-	(1,189)	-	-	-	-	-	6,074	-	6,074
以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	-	19,230	-	-	-	-	-	19,230	-	19,230
沒收或購股權屆滿的影響	-	-	-	(20,719)	-	-	-	20,719	-	-	-	-
根據股份獎勵計劃購買股份	-	-	(628,985)	-	-	-	-	-	-	(628,985)	-	(628,985)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212,606	212,606
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(1,933)	-	-	(1,933)	(2,967)	(4,900)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,423,156	6,423,156
對永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(79,419)	-	(79,419)	-	(79,419)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	436,809	29,763	(1,452,291)	106,303	886,151	1,485,291	(1,878,619)	43,579,334	2,363,346	45,556,087	25,219,526	70,775,613

**綜合權益變動表**  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元	股份獎勵 計劃下 所持股份 人民幣千元 (附註19)	以股份 為基礎 的補償儲備 人民幣千元 (附註19)	匯兌儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元 (附註20)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日(經審核)	450,569	953,291*	(1,566,640)*	115,318*	1,040,757*	1,898,424*	(1,861,360)*	44,500,911*	2,363,346	47,894,616	19,873,667	67,768,283
期內(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(540,565)	-	(540,565)	(170,623)	(711,188)
其他全面(開支) -												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(913,633)	-	-	-	-	(913,633)	-	(913,633)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(913,633)	-	-	(540,565)	-	(1,454,198)	(170,623)	(1,624,821)
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算以股份為基礎的交易	-	-	-	11,793	-	-	-	-	-	11,793	-	11,793
沒收或購股權屆滿的影響	-	-	-	(10,668)	-	-	-	10,668	-	-	-	-
購回本身股份	(342)	(19,099)	-	-	-	-	-	-	-	(19,441)	-	(19,441)
根據股份獎勵計劃購買股份	-	-	(52,942)	-	-	-	-	-	-	(52,942)	-	(52,942)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(10,534)	-	-	(10,534)	(2,478,422)	(2,488,956)
對永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(79,195)	-	(79,195)	-	(79,195)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	450,227	934,192*	(1,619,582)*	116,443*	127,124*	1,898,424*	(1,871,894)*	43,891,819*	2,363,346	46,290,099	17,224,622	63,514,721

\* 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43,476,526,000元(二零二一年:人民幣45,080,701,000元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(421,921)</b>	9,172,505
非現金調整總額		<b>570,865</b>	(1,369,855)
營運資金調整總額		<b>(4,285,722)</b>	(4,190,613)
經營(所用)/所得現金		<b>(4,136,778)</b>	3,612,037
已付稅項		<b>(1,491,704)</b>	(1,939,636)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		<b>(5,628,482)</b>	1,672,401
投資活動的現金流量			
已收利息		<b>384,622</b>	533,672
添置投資物業	10	<b>(269,798)</b>	(1,071,704)
添置其他物業、廠房及設備		<b>(60,428)</b>	(89,004)
視作出售附屬公司	22	<b>—</b>	(6,048,559)
出售附屬公司	22	<b>433,627</b>	275,700
收購非業務的附屬公司	21	<b>(19,059)</b>	4,115
收購附屬公司	21	<b>3,430,303</b>	8,161,823
出售合營公司		<b>781,561</b>	183,130
於合營公司的投資		<b>(1,485,970)</b>	(242,533)
於聯營公司的投資		<b>744,219</b>	(585,484)
向合營公司及聯營公司墊款		<b>(10,132,239)</b>	(8,982,540)
來自合營公司及聯營公司的墊款		<b>973,647</b>	1,790,929
出售其他物業、廠房及設備所得款項		<b>913</b>	51,225
有限制及已抵押存款減少/(增加)		<b>9,700,778</b>	(886,399)
非即期無抵押定期存款減少		<b>—</b>	376,000
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>4,482,176</b>	(6,529,629)

**簡明綜合現金流量表**  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
融資活動的現金流量		
已付利息	<b>(3,267,598)</b>	(2,010,259)
銀行及其他貸款所得款項	<b>1,267,518</b>	11,584,832
償還銀行及其他貸款	<b>(11,306,376)</b>	(10,386,108)
發行優先票據所得款項	<b>1,654,050</b>	3,864,600
償還優先票據	<b>(535,309)</b>	(5,240,312)
發行公司債券所得款項	—	1,774,000
償還公司債券	<b>(782,026)</b>	—
來自跨境擔保安排的所得款項	—	723,064
跨境擔保安排的還款	<b>(630,967)</b>	—
就購股權之行使發行股份的所得款項	—	6,074
購回本身股份	<b>(19,441)</b>	—
根據股份獎勵計劃購買股份	<b>(52,942)</b>	(628,985)
向非控股股東還款	—	(796,210)
非控股股東注資	—	10,963,458
就收購非控股權益的付款	—	(4,900)
過往年度就收購非控股權益的付款	—	(100,000)
已付永續資本證券持有人的分派	<b>(79,195)</b>	(79,419)
已付本公司普通股權益股東的股息	—	(418,553)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	<b>(13,752,286)</b>	4,692,980
現金及現金等值項目的減少淨額	<b>(14,898,592)</b>	(164,248)
於期初的現金及現金等值項目	<b>24,390,778</b>	40,462,748
外匯匯率變動的影響	<b>835,086</b>	(140,775)
於期末的現金及現金等值項目	<b>10,327,272</b>	40,157,725



# 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 1. 呈列基準

截至二零二二年六月三十日止期間的未經審核中期簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。根據優先票據協議的條款及條件，本集團未能支付以下優先票據的利息：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據、二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，以及二零一九年二月二十五日發行二零二二年到期票面利率7.5%優先票據的本金，可能導致被要求加快還款。於二零二二年八月二十三日，上述優先票據的未償還本金額約為19億美元（相等於人民幣128.7億元）及未付利息共計約為53.1百萬美元（相等於人民幣359.5百萬元）。截至二零二二年六月三十日止期間，本集團擁有本金總額為人民幣24,378,350,000元的優先票據以及人民幣14,352,272,000元的現金及銀行結餘。根據本集團的現金流量預測及經計及本集團優先票據後，董事認為，本集團將擁有足夠的營運資金應對其於可預見未來到期債務或整體債務管理方案達成後的到期債務。

## 2. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二二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，故應與截至二零二一年十二月三十一日止年度的本集團年度業績公告一併覽閱。

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。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈、於本集團二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效並與編製本集團中期財務資料有關的香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第3號之 修訂本	<i>概念框架的提述</i>
香港會計準則第16號之修訂本	<i>物業、廠房及設備 — 作擬定用途前的所得款項</i>
香港會計準則第37號之修訂本	<i>虧損性合同 — 履行合同的成本</i>
二零一八年至二零二零年香港 財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務 報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本

## 2. 編製基準及會計政策(續)

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期及過往期間之財務狀況及表現及／或中期財務資料所載之披露並無重大影響。

## 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) 物業開發分部開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位以及出售持作開發的土地；
- (b) 開發管理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；
- (c) 城市更新分部從事出售持作城市開發的土地及物業；及
- (d) 物業經營分部通過出租辦公單位、商業中心、零售店舖及酒店賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於下文附註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，即經調整除稅前損益之計量。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溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈利或虧損、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

二零二二年六月三十日

## 3. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	物業經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>					
(未經審核)					
來自外部客戶收入	10,498,381	2,002,655	—	128,374	12,629,410
分部間收入	—	2,957,664	—	31,825	2,989,489
可申報分部收入	10,498,381	4,960,319	—	160,199	15,618,899
可申報分部溢利	222,523	508,151	—	123,563	854,237
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>					
(未經審核)					
來自外部客戶收入	27,667,193	4,499,570	2,904,631	93,922	35,165,316
分部間收入	—	7,421,744	—	19,928	7,441,672
可申報分部收入	27,667,193	11,921,314	2,904,631	113,850	42,606,988
可申報分部溢利	5,364,727	2,742,300	1,741,797	73,835	9,922,659

### 3. 經營分部資料(續)

#### 可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部收入	<b>15,618,899</b>	42,606,988
分部間收入抵銷	<b>(2,989,489)</b>	(7,441,672)
<b>綜合收入</b>	<b>12,629,410</b>	35,165,316
<b>(虧損)／溢利</b>		
可申報分部溢利	<b>854,237</b>	9,922,659
分部間溢利抵銷	<b>(309,362)</b>	(1,938,913)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	<b>544,875</b>	7,983,746
其他收入及收益	<b>143,603</b>	1,105,822
其他開支	<b>(332,543)</b>	(37,707)
折舊	<b>(21,464)</b>	(26,044)
財務成本	<b>(734,486)</b>	(382,188)
分佔聯營公司溢利／(虧損)	<b>137,820</b>	(30,598)
分佔合營公司虧損	<b>(286,361)</b>	(287,048)
投資物業公允價值收益淨額	<b>269,798</b>	1,297,258
衍生金融工具公允價值虧損淨額	<b>(4,082)</b>	(158,345)
未分配總部以及企業開支	<b>(139,081)</b>	(292,391)
<b>綜合除稅前(虧損)／溢利</b>	<b>(421,921)</b>	9,172,505

#### 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。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業開發*	10,498,381	27,667,193
開發管理收入	2,002,655	4,499,570
城市更新業務收入	—	2,904,631
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租賃收入總額：		
其他租賃付款，包括固定付款	128,374	93,922
	<b>12,629,410</b>	<b>35,165,316</b>

\* 截至二零二二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11,405,088,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣30,140,780,000元)，包括增值稅人民幣906,707,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,473,587,000元)。

## 與客戶訂約的收入

## (i) 分拆收入資料

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 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	8,359,128	—	—	8,359,128
按時段轉讓的貨品	2,139,253	—	—	2,139,253
按時段轉讓的服務	—	2,002,655	—	2,002,655
與客戶訂約的收入總額	<b>10,498,381</b>	<b>2,002,655</b>	<b>—</b>	<b>12,501,036</b>

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

##### 與客戶訂約的收入(續)

##### (i) 分拆收入資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 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	27,667,193	—	2,904,631	30,571,824
按時段轉讓的服務	—	4,499,570	—	4,499,570
與客戶訂約的收入總額	27,667,193	4,499,570	2,904,631	35,071,394

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：

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入：				
外部客戶	10,498,381	2,002,655	—	12,501,036
分部間銷售	—	2,957,664	—	2,957,664
與客戶訂約的收入總額	10,498,381	4,960,319	—	15,458,700
分部間調整及抵銷	—	(2,957,664)	—	(2,957,664)
與客戶訂約的收入總額	10,498,381	2,002,655	—	12,501,036

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 4. 收入、其他收入及收益淨額(續)

## 與客戶訂約的收入(續)

## (i) 分拆收入資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入：				
外部客戶	27,667,193	4,499,570	2,904,631	35,071,394
分部間銷售	—	7,421,744	—	7,421,744
與客戶訂約的收入總額	27,667,193	11,921,314	2,904,631	42,493,138
分部間調整及抵銷	—	(7,421,744)	—	(7,421,744)
與客戶訂約的收入總額	27,667,193	4,499,570	2,904,631	35,071,394

## 其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	40,068	344,948
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	344,554	473,754
已收按金沒收收入	43,062	34,920
出售附屬公司的(虧損)/收益	(35,991)	3,592
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	—	(56,809)
直至獲得控制權及收購之日重新計量先前於合營公司權益的收益	162,790	157,038
出售或議價收購合營公司的(虧損)/收益淨額	(431,702)	59,757
其他	20,822	88,622
	143,603	1,105,822

## 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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款利息以及其他融資成本	<b>1,353,205</b>	1,018,694
優先票據的利息	<b>739,030</b>	724,891
公司債券的利息	<b>436,333</b>	525,955
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	<b>2,528,568</b>	2,269,540
減：資本化利息	<b>(1,794,082)</b>	(1,887,352)
	<b>734,486</b>	382,188

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	<b>9,133,879</b>	22,220,891
所提供服務成本	<b>1,737,600</b>	3,479,225
折舊	<b>27,791</b>	42,586
減：資本化金額	<b>(6,327)</b>	(16,542)
	<b>21,464</b>	26,044
以權益結算的購股權開支	<b>11,793</b>	19,230
出售其他物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)淨額	<b>17</b>	(569)
存貨減值撥備*	<b>223,900</b>	—
匯兌差額淨額*	<b>32,601</b>	3,235

\* 該等項目計入簡明綜合損益表「其他開支」一項。



## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 7. 所得稅

由於本集團於截至二零二二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(二零二一年：無)，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現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	524,452	1,749,206
中國土地增值稅	258,398	678,773
預扣稅	—	150,000
	782,850	2,577,979
遞延	(493,583)	94,098
期內稅項開支總額	289,267	2,672,077

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

截至二零二二年六月三十日止六個月每股基本(虧損)/盈利金額的計算基於母公司擁有人應佔期內(虧損)/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5,685,717,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：5,447,738,146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。

截至二零二二年六月三十日止六個月每股攤薄(虧損)/盈利的計算基於母公司擁有人應佔期內(虧損)/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(虧損)/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。

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算乃基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
<b>(虧損)/盈利</b>		
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<b>(540,565)</b>	6,181,928
有關永續資本證券的分派	<b>(79,195)</b>	(79,419)
每股基本及攤薄盈利計算所用的(虧損)/溢利	<b>(619,760)</b>	6,102,509
	股份數目	
	二零二二年 (未經審核) 千股	二零二一年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>		
每股基本(虧損)/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	<b>5,685,717</b>	5,442,228
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	—	21,501
每股攤薄(虧損)/盈利計算所用的期內已發行普通股加權 平均數	<b>5,685,717</b>	5,463,729

截至二零二二年六月三十日止六個月期間每股基本虧損並無作出攤薄調整，乃因本公司的購股權對所呈報每股基本虧損有反攤薄影響所致。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
宣派中期股息 — 無(截至二零二一年六月三十日止六個月： 每股普通股49港仙)	—	2,254,350

## 10. 投資物業

本集團的大部分投資物業及在建投資物業均已於二零二二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及漢華評估(上海)資產評估有限公司進行的估值重估。

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269,798,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月:人民幣1,297,258,000元),投資物業及在建投資物業的添置為人民幣309,246,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月:人民幣1,071,704,000元)、並無在建物業轉作在建投資物業(截至二零二一年六月三十日止六個月:人民幣1,647,276,000元)、透過收購附屬公司添置的投資物業為人民幣57,400,000元。

## 11. 其他物業、廠房及設備

截至二零二二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60,428,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣89,004,000元)及人民幣930,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣50,656,000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2,815,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣18,660,000元)及人民幣18,672,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣279,000元)。概無物業、廠房及設備轉作投資物業(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 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，因此並無重大集中信貸風險。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)(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	1,277,943	2,085,030
31天至90天	488,452	833,356
91天至180天	873,345	498,256
181天至365天	459,027	873,335
	<b>3,098,767</b>	4,289,977

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 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，應收聯營公司貿易款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天以內	57,454	101,217
31天至90天	46,724	123,000
91天至180天	—	26,864
181天至365天	32,910	1,568
	<b>137,088</b>	252,649

根據發票日期，應收合營公司貿易款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	498,295	2,402,671
31天至90天	801,115	1,703,136
91天至180天	981,959	682,381
181天至365天	1,902,830	77,086
	<b>4,184,199</b>	4,865,274

### 13. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二二年及二零二一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)，有關資金以本集團中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司或反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	<b>10,135,011</b>	10,015,243
分類為流動資產的部分	<b>(9,830,011)</b>	(9,710,243)
非流動部分	<b>305,000</b>	305,000
負債(跨境擔保安排)	<b>10,684,081</b>	11,315,048
分類為流動負債的部分	<b>(10,111,890)</b>	(10,768,008)
非流動部分	<b>572,191</b>	547,040

### 14. 現金及銀行結餘

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>14,352,272</b>	38,236,324
分類為流動資產的部分	<b>(14,352,272)</b>	(37,110,530)
非流動部分	<b>—</b>	1,125,794

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 14. 現金及銀行結餘(續)

附註：

於二零二二年六月三十日，總現金及銀行結餘為人民幣14,352百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣38,236百萬元)，其中：

- (a) 存款人民幣2,842百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣12,711百萬元)因銀行及其他貸款而受到質押或限制；
- (b) 存款人民幣8,666百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣7,398百萬元)存放於指定銀行賬戶，且僅能根據適用現行政策規定用於指定物業開發項目；
- (c) 存款人民幣1,183百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣1,135百萬元)就物業開發而受到質押或限制(如物業買家獲授的按揭貸款等)；
- (d) 非受限現金及銀行結餘為人民幣1,661百萬元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣16,992百萬元)；及
- (e) 於二零二二年六月三十日之現金及銀行結餘為非流動非抵押及非限定期存款零(截至二零二一年十二月三十一日止年度：零)。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘以及定期存款為人民幣11,359,116,000元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣34,060,847,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。取決於本集團的即時現金需求，無抵押定期存款的期間為七天至六個月不等，並按各自短期定期存款利率賺取利息。無抵押定期存款的非流動部分的期間為兩年至五年不等。所有銀行結餘和定期存款均存放於信譽良好且近期無拖欠記錄的銀行。

## 15. 貿易及其他應付款項

於二零二二年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣20,976,537,000元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣22,390,931,000元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	3,419,391	4,702,809
31天至90天	4,097,069	3,686,768
91天至180天	5,946,820	2,724,916
181天至365天	3,817,931	5,443,110
超過365天	3,695,326	5,833,328
	<b>20,976,537</b>	22,390,931

貿易應付款項不計息。

中期財務資料附註  
二零二二年六月三十日

## 16. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零二二年到期的200百萬美元優先票據 (附註(i)、(xvii))	5.80	—	393,099
二零二三年到期的450百萬美元優先票據 (附註(ii)、(xvii))	5.42	<b>3,034,883</b>	2,892,423
二零二二年到期的300百萬美元優先票據 (附註(iii)、(xvii))	7.78	<b>1,902,241</b>	1,952,278
二零二三年到期的400百萬美元優先票據 (附註(iv)、(xvii))	6.76	<b>2,729,963</b>	2,606,597
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(v)、(xvii))	7.60	<b>667,538</b>	636,200
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(vi)、(xvii))	5.96	<b>2,034,230</b>	1,943,018
二零二四年到期的180百萬美元優先票據 (附註(vii)、(xvii))	5.42	<b>1,246,815</b>	1,193,162
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(viii)、(xvii))	4.53	<b>668,196</b>	637,929
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(ix)、(xvii))	5.49	<b>1,995,315</b>	1,905,341
二零二六年到期的300百萬美元優先票據 (附註(x)、(xvii))	5.03	<b>2,029,524</b>	1,892,594
二零二八年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xi)、(xvii))	4.64	<b>2,018,054</b>	1,928,308
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xii)、(xvii))	4.97	<b>1,969,053</b>	1,893,458
二零二六年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xiii)、(xvii))	4.91	<b>2,021,498</b>	1,930,973
二零二四年到期的60百萬美元優先票據 (附註(xiv)、(xvii))	4.21	<b>404,351</b>	386,340
二零二六年到期的1,950百萬港元 股本掛鈎證券(附註(xv)、(xvii))	7.14	<b>1,656,689</b>	—
		<b>24,378,350</b>	22,191,720
分類為流動負債的部分(附註(xvi))		<b>(4,937,124)</b>	(2,345,377)
非流動部分(附註(xvi))		<b>19,441,226</b>	19,846,343



## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 16. 優先票據(續)

附註：

- (i) 於二零一七年一月三日，本公司發行本金額200,000,000美元二零二二年到期優先票據(「200百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率5.75%計息，而利息於每半年期末支付。優先票據於二零二二年一月三日到期。本公司可於二零二二年一月三日或之後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。

於二零二一年十月及十一月，本公司部分贖回了本金總額為23,975,000美元的200百萬美元優先票據。於二零二一年十一月三日，本公司已回購且但未註銷本金總額為18,050,000美元的200百萬美元優先票據。於二零二一年十一月三日，本公司提出以現金購買全部尚未贖回200百萬美元優先票據及50百萬美元優先票據的要約(「要約」)，該等票據於二零二二年一月到期前的本金總額為244,075,000美元。本公司購買本金額為164,236,000美元的要約於二零二一年十一月十二日完成。部分贖回的本金額為18,050,000美元的優先票據隨後於二零二一年十一月十七日註銷。餘下本金額61,789,000美元於二零二二年一月三日到期。

於二零二二年一月，本公司於到期後悉數贖回200百萬美元優先票據餘下本金額61,789,000美元優先票據。

- (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。在二零二二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，而利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。截至二零二二年二月二十二日，本公司已累計贖回本金額為21,200,000美元優先票據。餘下本金額278,800,000美元於二零二二年八月二十五日到期。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 於二零二零年一月十四日，本公司發行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」)。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。
- (vii) 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。

## 16. 優先票據(續)

附註：(續)

- (viii) 於二零二零年九月十七日，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(「100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.25%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九月十七日。於二零二三年九月十七日或之後，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。
- (ix) 於二零二零年十月十九日，本公司發行於二零二五年到期的本金額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5.25%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十月十九日。於二零二三年十月十九日或之後，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。
- (x) 於二零二零年十二月十四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額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4.85%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年十二月十四日。於二零二四年十二月十四日或之後，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。
- (xi) 於二零二一年一月十三日，本公司發行於二零二八年到期的本金額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4.5%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二八年一月十三日。於二零二五年一月十三日或之後，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。
- (xii) 於二零二一年四月十二日，本公司發行於二零二五年到期的本金額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4.25%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七月十二日。於二零二三年七月十二日或之後，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) 於二零二一年七月六日，本公司發行於二零二六年到期的本金額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4.7%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年七月六日。於二零二四年七月六日或之後，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。
- (xiv) 於二零二一年八月五日，本公司發行於二零二四年到期的本金額60,000,000美元的優先票據(「60百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.15%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八月五日。
- (xv) 於二零二二年二月四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額1,950,000,000港元的股本掛鈎證券(「1,950百萬港元股本掛鈎證券」)。股本掛鈎證券按年利率6.95%計息，利息於每半年期末支付。該等股本掛鈎證券的到期日是二零二六年八月四日。
- (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。釐定二零二二年六月三十日及二零二一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

二零二二年六月三十日

## 17. 公司債券

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零二二年到期的公司債券(i)	4,133,400	5,026,000
二零二三年到期的公司債券(iv)	105,000	105,000
二零二四年到期的公司債券(iii)-(vii)	5,209,000	5,510,000
二零二五年到期的公司債券(vi)-(xii)	8,274,000	8,274,000
二零三三年到期的商業抵押擔保證券(xiii)	663,834	665,000
	<b>18,385,234</b>	19,580,000
分類為：		
於以下時間償還：		
一年內	11,981,400	10,536,000
第二年	240,000	105,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	5,500,000	8,274,000
超過五年	663,834	665,000
	<b>18,385,234</b>	19,580,000
分類為非流動負債的部分	<b>(6,403,834)</b>	(9,044,000)
流動負債	<b>11,981,400</b>	10,536,000
根據物業開發項目的累計預售額／銷售額／區域分類為其他 流動負債的銀行及其他貸款	<b>412,740</b>	2,576,600
其他流動負債總額	<b>12,394,140</b>	13,112,600

附註：

- (i) 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元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金額為人民幣710,000,000元的第一期公司債券於二零二二年二月到期並於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

## 17. 公司債券(續)

附註：(續)

(i) (續)

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元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金額為人民幣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二零二二年六月三十日分類為流動負債。

於二零二二年三月二十二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,826,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未贖回本金額的10%，其餘90%未贖回本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。

(ii) 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。

於二零二零年十一月二十日，深圳龍光將公司債券的票面利率由每年5.98%調整至每年4.60%。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

(iii) 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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

於二零二二年三月二十一日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,510,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未贖回本金額的10%，其餘90%未贖回本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。

(iv) 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。於二零二二年六月三十日，第一期公司債券被分類為非流動負債。於二零二一年八月三日，本金總額為人民幣895,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；剩餘本金人民幣105,000,000元的第二期公司債券被於二零二三年八月到期並於二零二二年六月三十日分類為非流動負債。

(v) 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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

(vi) 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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 17. 公司債券(續)

附註：(續)

(vii) 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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

於二零二二年四月十八日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未贖回本金額的10%，其餘90%未贖回本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。

(viii) 於二零二零年七月二十四日，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4.69%。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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為非流動負債。

(ix) 於二零二零年九月十四日，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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為非流動負債。

(x) 於二零二一年三月二十五日，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427,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.90%。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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

(xi) 於二零二一年六月二十四日，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1,347,000,000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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為流動負債。

(xii) 於二零二一年八月二十三日，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1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.70%。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。該等公司債券於二零二二年六月三十日分類為非流動負債。

(xiii) 於二零二一年十二月二十七日，深圳龍光發行由私募投資者認購的私募商業按揭支持證券。本金額為人民幣665,000,000元的私募商業按揭支持證券的年票面利率為5.20%。私募商業按揭支持證券的期限為12年。於第三年、第六年及第九年年末，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。該等商業按揭支持證券於二零二二年六月三十日分類為非流動負債。

## 18. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零二一年 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
<b>已發行及繳足普通股：</b>				
於一月一日	<b>5,689,408</b>	<b>568,941</b>	5,520,131	552,013
購回股份(附註(a))	<b>(4,000)</b>	<b>(400)</b>	(3,790)	(379)
就購股權之行使發行股份(附註(b))	—	—	1,067	107
發行股份	—	—	172,000	17,200
於六月三十日/十二月三十一日	<b>5,685,408</b>	<b>568,541</b>	5,689,408	568,941
於報告期末人民幣千元等值		<b>450,227</b>		450,569

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為22,738,000港元(相當於約人民幣19,441,000元)(截至二零二一年十二月三十一日止年度：24,029,000港元(相當於約人民幣19,646,000元))的金額自期內股本及股份溢價轉出。
- (b) 於期內，概無購股權獲行使(截至二零二一年十二月三十一日止年度：1,067,000份)。
- (c) 於報告期內，受託人(「受託人」)以每股5.9港元平均價購買本公司股份獎勵計劃的10,472,000股每股面值0.10港元的普通股(截至二零二一年十二月三十一日止年度：74,784,000股)，總代價約為61,889,000港元(相當於約人民幣52,942,000元)。股份已分類為庫存股份。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 19. 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。

## 19. 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，本集團僱員可認購本公司合共10,500,000股股份。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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，4,953,000份購股權已分別失效。於報告期末，根據該計劃，本公司有89,928,500份尚未行使購股權。



**中期財務資料附註**

二零二二年六月三十日

**19. 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。於二零二二年六月三十日，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相關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。

**20. 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。

## 21. 收購附屬公司

### (a) 收購並非一項業務的附屬公司

#### (i) 截至二零二二年六月三十日止六個月

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團透過從獨立第三方收購深圳市至晟實業有限公司（「深圳至晟」）而收購若干資產。於完成該等收購事項後，該等已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。

	深圳至晟 (未經審核) 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	1,649
存貨	6,278,623
其他應收款項、預付款項及其他資產	632,029
可收回稅項	373,541
現金及銀行結餘	11,041
其他應付款項	(5,872,644)
合約負債	(144,102)
銀行及其他貸款	(1,250,000)
應付稅項	(37)
可識別淨資產之總值	30,100
非控股權益	—
	30,100
支付方式：	
現金代價	30,100
計入貿易及其他應付款項的應付代價	—
	30,100

有關上述收購事項的現金流量分析如下：

	深圳至晟 (未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	(30,100)
所收購現金及現金等值項目	11,041
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流出淨額	(19,059)

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

## (a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

## (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團透過從獨立第三方收購廣西龍光滙達高速公路投資有限公司(「廣西滙達高速公路」)、自本集團一間合營公司收購新興紙業(深圳)有限公司(「新興紙業」)及自獨立第三方或本集團一間合營公司收購計入下文所述其他之若干公司而收購若干資產。於完成收購事項後，該等已收購公司成為本集團全資附屬公司，惟以下計入其他之若干公司屬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。於本期間收購之附屬公司中，若干附屬公司乃以總代價人民幣1,170,000,000元自合營公司收購。

	新興紙業 (未經審核) 人民幣千元	廣西滙達 高速公路 (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	18,283	8	—	18,291
存貨	1,177,992	1,084,330	315,716	2,578,038
貿易及其他應收款項、預付款項 及其他資產	26,847	21,801	6,416	55,064
可收回稅項	1,235	—	35	1,270
現金及銀行結餘	100	13,062	953	14,115
貿易及其他應付款項	(64,457)	(890,962)	(10,172)	(965,591)
應付稅項	—	(12,239)	—	(12,239)
可識別淨資產之總值	1,160,000	216,000	312,948	1,688,948
非控股權益	—	—	(148,418)	(148,418)
	1,160,000	216,000	164,530	1,540,530
支付方式：				
現金代價	—	—	10,000	10,000
計入貿易及其他應付款項的應付代價	1,160,000	216,000	154,530	1,530,530
	1,160,000	216,000	164,530	1,540,530

## 21. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

#### (ii) 截至二零二一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：

	新興紙業 (未經審核) 人民幣千元	廣西滙達 高速公路 (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
已付現金代價	—	—	(10,000)	(10,000)
所收購現金及現金等值項目	100	13,062	953	14,115
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	100	13,062	(9,047)	4,115

### (b) 收購屬於一項業務的附屬公司

#### (i) 截至二零二二年六月三十日止六個月

於截至二零二二年六月三十日止期間，本集團透過從合營公司夥伴、合營公司及／或獨立第三方收購佛山市南海區龍光駿逸房地產有限公司(「龍光駿逸」)、佛山市南海區龍光銘駿房地產有限公司(「龍光銘駿」)及深圳市至祺投資有限公司(「深圳至祺」)以及下列計入「其他」項下的若干實體50%的股權。於完成收購事項時，大部分所收購實體成為本集團全資附屬公司，惟下列計入「其他」的若干實體為非全資附屬公司除外。該等所收購實體主要於中國從事物業開發及物業投資的業務。於本期收購的附屬公司中，向合營公司收購的屬於一項業務的附屬公司總代價為人民幣304,799,000元。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

## (b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

## (i) 截至二零二二年六月三十日止六個月(續)

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：

	龍光駿逸 (未經審核) 人民幣千元	龍光銘駿 (未經審核) 人民幣千元	深圳至祺 (未經審核) 人民幣千元	其他 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	3	—	—	1,163	1,166
投資物業	—	—	—	57,400	57,400
存貨	1,438,427	334,109	8,033	26,870,692	28,651,261
貿易及其他應收款項以及預付款項	145,234	138,127	476,870	19,699,567	20,459,798
可收回稅項	68,013	85,410	—	1,106,543	1,259,966
現金及現金等值項目	166,231	1,051	107	4,286,980	4,454,369
貿易及其他應付款項	(847,506)	(329,448)	(480,010)	(34,606,583)	(36,263,547)
合約負債	(870,391)	(8,313)	—	(6,713,250)	(7,591,954)
銀行及其他貸款	—	—	—	(9,689,124)	(9,689,124)
按公允價值計算可識別淨資產之總值	100,011	220,936	5,000	1,013,388	1,339,335
重新計量先前於合營公司權益的收益	(33,219)	(120,936)	(17)	(8,618)	(162,790)
代價總額	66,792	100,000	4,983	1,004,770	1,176,545
支付方式：					
現金代價	50,010	50,000	2,500	921,555	1,024,065
計入貿易及其他應付款項的應付代價 將先前於合營公司的權益重新分類為 於附屬公司的投資	16,782	50,000	2,483	—	69,265
	—	—	—	83,215	83,215
	66,792	100,000	4,983	1,004,770	1,176,545

有關收購事項的現金流量分析如下：

	(未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	(1,024,065)
所收購現金及銀行結餘	4,454,368
計入投資活動的現金流量的現金及銀行結餘流入淨額	3,430,303

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣20,459,798,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣20,459,798,000元，其中預期概無不可收回款項。

自收購以來，被收購附屬公司於期內為本集團收益及期內綜合溢利分別貢獻人民幣1,164,283,000元及人民幣106,151,000元。

倘合併於期初落實，則本集團期內收益及虧損將分別為人民幣14,906,586,000元及人民幣1,054,641,000元。

## 21. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

#### (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月

於截至二零二一年六月三十日止期間，本集團透過從合營公司夥伴、合營公司及／或第三方收購龍光世紀(肇慶)置業有限公司(「龍光世紀」)、珠海市龍光耀榮房地產開發有限公司(「珠海耀榮」)、深圳市龍光駿業房地產有限公司(「深圳駿業」)及下列計入其他項下的若干公司50%的股權。於完成收購事項時，大部分所收購公司成為本集團全資附屬公司，惟下列計入其他的若干公司為非全資附屬公司除外。該等所收購公司主要於中國從事物業開發及物業投資的業務。於本期收購的附屬公司中，向合營公司收購的屬於一項業務的附屬公司總代價為人民幣34,000,000元。

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：

	龍光世紀 人民幣千元	珠海耀榮 人民幣千元	深圳駿業 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他物業、廠房及設備	—	—	—	368	368
存貨	2,586,798	4,797,112	7,288,834	5,288,983	19,961,727
貿易及其他應收款項、預付款項及 其他資產	143,122	86,666	36,000	919,916	1,185,704
可收回稅項	140,793	263,901	787,832	331,239	1,523,765
現金及銀行結餘	424,059	912,548	3,123,926	3,830,790	8,291,323
貿易及其他應付款項	(377,700)	(1,132,636)	(231,555)	(3,282,188)	(5,024,079)
合約負債	(2,092,769)	(3,439,158)	(8,422,308)	(5,238,503)	(19,192,738)
遞延稅項負債	(2,995)	(8,071)	(869)	(27,510)	(39,445)
銀行及其他貸款	(767,400)	(1,467,000)	(2,499,200)	(1,358,428)	(6,092,028)
按公允價值計算可識別淨資產之總值	53,908	13,362	82,660	464,667	614,597
非控股權益	—	—	—	(64,188)	(64,188)
重新計量先前於合營公司及聯營公司 權益的收益	(23,908)	(3,362)	(32,660)	(97,108)	(157,038)
代價總額	30,000	10,000	50,000	303,371	393,371
支付方式：					
現金代價	30,000	—	—	99,500	129,500
計入貿易及其他應付款項的應付代價	—	10,000	50,000	84,000	144,000
將先前於合營公司的權益重新分類 為於附屬公司的投資	—	—	—	119,871	119,871
	30,000	10,000	50,000	303,371	393,371

**中期財務資料附註**  
二零二二年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

#### (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月(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	(129,500)
所收購現金及現金等值項目	8,291,323
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	8,161,823

於收購日期其他應收款項公允價值為人民幣1,185,703,000元。其他應收款項的總合約金額為人民幣1,185,703,000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7,598,943,000元及人民幣555,849,000元。

倘合併於期初落實，則本集團期內收益及溢利將分別為人民幣36,177,382,000元及人民幣6,527,981,000元。

**22. 出售附屬公司****(a) 出售附屬公司**

	截至 二零二二年 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	18,672
遞延稅項資產	4,867
存貨	434,521
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	34,721
可收回稅項	5,483
現金及現金等值項目	294
貿易及其他應付款項	(28,646)
已出售本集團應佔淨資產	469,912
出售附屬公司的虧損淨額	(35,991)
於出售日期按公允價值重新分類至於合營公司的投資	—
總代價	433,921

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流入分析如下：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已收現金代價	433,921
所出售現金及現金等值項目	(294)
出售附屬公司產生的現金淨流入	433,627



## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 22. 出售附屬公司(續)

## (b) 視作出售附屬公司

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已出售淨資產：	
遞延稅項資產	1,012
存貨	9,711,765
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	5,855
可收回稅項	156
現金及現金等值項目	6,048,559
貿易及其他應付款項	(13,949,286)
銀行及其他貸款	(1,700,000)
已出售本集團應佔淨資產	118,061
視作出售附屬公司的收益淨額	(56,809)
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	61,252

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 二零二一年 六月三十日 止六個月 (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	(6,048,559)

## 23. 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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))	53,005,430	45,121,006
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資 給予銀行及其他債權人的擔保(附註(iii))	16,340,145	17,024,502
就本集團各項義務所出具擔保的反保證(附註(iv))	200,000	400,000
	<b>69,545,575</b>	62,545,508

## 23. 財務擔保(續)

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。本集團並無就該擔保持有任何信貸增強物品。

附註：

- (i) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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融資提供擔保。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所結欠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還款，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) 該等擔保於初始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) 於二零二二年六月三十日，本集團就授予合營夥伴控制的實體的借款提供7項擔保總額為人民幣8,977,990,000元(1,349,000,000美元)。合營夥伴是獨立第三方。借款用於合營夥伴與本集團合作的項目發展。合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營夥伴就本集團為合營夥伴控制的實體向銀行及其他債權人所提供的擔保向本集團提供反擔保。該反擔保以物業項目作為擔保措施，而物業項目的估值足以覆蓋本集團提供的擔保金額人民幣8,977,990,000元(1,349,000,000美元)。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團就授予合營夥伴控制的實體授信額度向銀行及其他貸方提供的擔保金額約為人民幣8,583,361,000元(1,349,000,000美元)。

合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，合營夥伴據此向本集團提供反擔保。反擔保以物業項目作抵押，其公允價值總額足以涵蓋該擔保金額。

董事認為，該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

- (iv) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團向若干銀行或金融機構就本集團各項債務所提供的擔保提供反保證。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 24. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	<b>23,597,714</b>	21,407,045

## 25. 關聯方交易

(a) 除財務報表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交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	—	86,929
來自合營公司的建築合同收入	(ii)	<b>799,676</b>	2,953,284
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	<b>12,282</b>	9,478
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	<b>197,744</b>	238,286
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	<b>3,282</b>	1,480
來自關聯公司的裝飾收入	(i)	<b>143</b>	4,583
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	<b>142,498</b>	395,843
來自聯營公司的裝飾收入	(ii)	<b>15,622</b>	51,729
來自關聯公司的設計服務收入	(i)	<b>974</b>	64
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	<b>7,410</b>	34,741
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	<b>9,882</b>	2,848
來自關聯公司的租金收入	(iii)	<b>12,573</b>	7,120
來自合營公司的租金收入	(iii)	<b>3,259</b>	2,043
來自聯營公司的租金收入	(iii)	<b>384</b>	—
來自合營公司的利息收入	(iv)	<b>326,663</b>	439,936
來自聯營公司的利息收入	(iv)	<b>17,891</b>	54,665

附註：

- (i) 收入乃來自向紀海鵬先生(「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、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。

## 25. 關聯方交易(續)

(b) 給予主要管理人員的薪酬包括付予董事的款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	623	1,811
薪金、津貼及實物利益	9,822	12,373
酌情績效花紅	2,522	19,755
退休計劃供款	263	253
以權益結算的購股權開支	1,481	1,632
	<b>14,711</b>	<b>35,824</b>

## 26. 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的即期部份、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的流動部份、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、銀行及其他貸款的即期部份、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)無抵押定期存款的非即期部分；及(ii)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)、計入其他其他應收款項的金融資產的非流動部份、銀行及其他貸款以及資產及負債(跨境擔保安排)的賬面值與其公允價值相若，並獲釐定為第3級；(iii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣5,699,663,000元(賬面值為人民幣24,378,349,000元)及人民幣4,354,085,000元(賬面值為人民幣14,123,000,000元)(二零二一年十二月三十一日：分別為人民幣22,191,720,000元(賬面值為人民幣25,125,916,000元)及人民幣14,031,927,000元(賬面值為人民幣21,688,724,000元))，並獲釐定為第1級；及(iv)餘下公司債券的公允價值為人民幣1,370,244,000元(賬面值為人民幣3,598,400,000元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣5,260,070,000元(賬面值為人民幣5,306,000,000元)並獲釐定為第2級。

## 中期財務資料附註

二零二二年六月三十日

## 26. 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：

銀行存款的非即期部分、計入於合營公司及聯營公司的投資的應收合營公司及聯營公司款項、計入其他應收款項的金融資產的非流動部分、銀行及其他貸款以及若干公司債券、資產及負債(跨境擔保安排)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。優先票據及若干公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。由於本集團於二零二二年六月三十日及二零二一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計量。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。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(負債)/資產：

於二零二二年六月三十日(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級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	(4,175)	(4,175)

於二零二一年十二月三十一日(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級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	—	—

## 26. 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(負債)/資產:(續)

期內於第3級內按公允價值計量之變動如下:

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 六月三十日 人民幣千元
優先票據贖回選擇權		
於一月一日	—	300,030
於損益表內確認之(虧損)/收益總額	(4,082)	(158,345)
匯兌調整	(93)	17,162
於六月三十日	(4,175)	158,847

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	
			二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	1.36%	0.032%至1.353%
		選擇權調整利差	7.48%	5.324%至8.524%
		貼現率	8.84%	5.356%至8.765%

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。

期內，金融資產及金融負債在第1級與第2級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第3級(二零二一年：無)。

## 27. 報告期後事件

誠如本公司日期為二零二二年八月七日之公告所披露，本公司暫停支付以下優先票據利息以推進整體債務管理方案及公平對待所有債權人：二零二一年七月六日發行二零二六年到期票面利率4.7%優先票據、二零二一年四月十二日發行二零二五年到期票面利率4.25%優先票據、二零二一年一月十三日發行二零二八年到期票面利率4.5%優先票據、二零二零年一月十四日發行二零二五年到期票面利率5.75%優先票據及二零一九年七月十六日發行二零二三年到期票面利率6.5%優先票據，前述優先票據本金餘額為16億美元(相當於人民幣108.1億元)，未付利息合計41.8百萬美元(相當於人民幣282.5百萬元)。由於暫停支付上述有關優先票據利息，可能導致被要求加快還款。

誠如本公司日期為二零二二年八月二十三日之公告所披露，本公司預期不能支付於二零二二年八月二十五日到期的7.5%優先票據的本金。本公司於二零二二年八月二十五日暫停支付上述優先票據。有關未能支付將可能導致債權人要求加速還款。

## 28. 批准中期財務資料

本中期財務資料於二零二二年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。