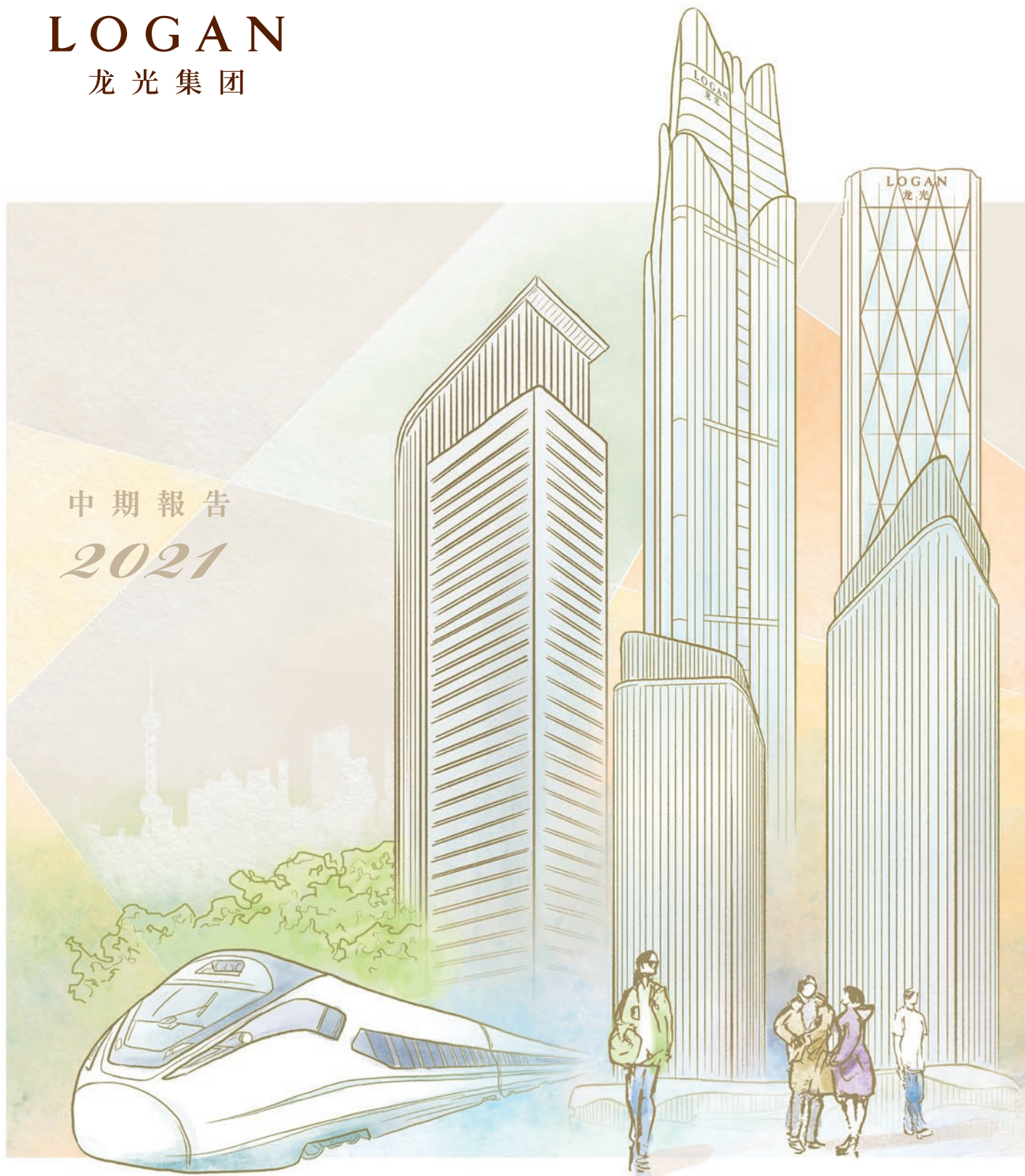


# LOGAN

龙光集团

中期報告  
*2021*



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	6
其他資料	14
簡明綜合損益表	21
簡明綜合全面收益表	22
簡明綜合財務狀況表	23
簡明綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	27
中期財務資料附註	29



## 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

#### 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  
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

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」）提呈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月（「期內」）之中期業績。

### 業務回顧

二零二一年上半年，全球性新型冠狀病毒疫情（「新冠疫情」）繼續蔓延，但全球經濟有所回升。面對複雜的國際環境，中國中央政府統籌推進疫情防控和經濟社會發展，堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為主線，通過多方面有力措施持續擴大國內有效需求，中國經濟穩中向好，GDP同比增長12.7%。

基於優質充裕的土地儲備和強大的戰略執行力，本集團業績保持穩定，展示出穿越週期的發展能力。截至二零二一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736.4億元，較去年同期增長約58.9%，有信心完成二零二一年全年銷售目標。期內確認收入約為人民幣351.7億元，較去年同期增長約13.3%。毛利約為人民幣94.7億元，毛利率為26.9%。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣55.8億元，盈利能力保持穩定。建議派中期股息每股49港仙，相當於本公司擁有人應佔核心利潤約40%。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，維持綠檔地位，為未來長期持續發展打好堅實基礎。集團國際信用評級再獲調升，惠譽確認本集團評級為BB，展望調升為正面。此外，穆迪調升本集團的國際信用評級為Ba2，彰顯出資本市場對公司發展成果的高度認可。集團平均融資成本持續下降，期內新增借貸平均成本為4.60%，期末加權平均借貸成本為5.40%，淨債項權益比率為60.8%。未來，本集團將不斷探索多元化的低成本融資渠道，確保集團能夠持續穩健發展。

期內，本集團繼續聚焦粵港澳大灣區及長三角等中國最具價值的核心都市圈，銷售保持持續增長，其中長三角區域銷售額同比增長215%。本集團總土儲面積為8,556萬平方米，主要位於粵港澳大灣區和長三角區域的一二線城市，保障集團未來保持穩定業績。

## 主席致辭

城市更新是集團優質土地儲備的重要來源，具有鮮明的差異化競爭優勢，本集團擁有城市更新專業團隊，深度瞭解粵港澳大灣區地方政策、產業和人口的城市規劃。報告期末，集團城市更新業務佈局11個城市，主要位於粵港澳大灣區核心城市。

本集團產品力持續提升。期內，深圳龍光•玖鑽、南寧龍光•錦麟玖璽斬獲國際權威的繆斯國際設計鉑金獎，嘉善龍光•玖宸佳苑摘得繆斯國際設計金獎。憑藉設計上的創新，深圳龍光•玖龍臺、深圳龍光•玖悅臺、嘉善龍光•玖宸佳苑三項目斬獲London Outstanding Property Award倫敦傑出地產大獎(OPAL)建築設計類二零二零WINNER獎項。

集團持續踐行「城市綜合服務商」定位，與城市同發展，與時代共奮進，與客戶、合作夥伴、投資者及其他利益相關者攜手推動ESG戰略，履行企業公民責任。本集團在產品質量、企業管治、綠色發展、公益投資、員工關懷等多個維度全面發力，不斷提升環境保護、社會責任和治理水平，持續完善可持續發展戰略。二零二一年七月，本集團首次成功發行300,000,000美元綠色優先票據。本集團慈善捐款總額位居2021中國慈善企業榜第9位（國家民政部指導、公益時報主辦），所捐款項主要用於捐資助學、扶貧濟困及新冠疫情防控等領域。

在品牌及企業榮譽方面，集團榮列《福布斯》2021年度「全球上市公司2000強」第748位，排名較去年再次上升25位。集團並榮獲第十八屆(2021)藍籌年會盈利能力10強企業，以及億翰智庫頒佈的「投資價值十強」等多項殊榮。於二零二一年八月，集團獲納入恆生ESG50指數，可持續發展成果獲得國際資本市場認可。

資本市場方面，龍光集團獲得花旗、瑞銀、中金、美銀證券、星展銀行、海通國際證券、建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。龍光集團現為恆生綜合大型股指數、恆生大灣區指數、恆生高股息率指數、恆生股息率智選指數，MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。國際權威評級機構惠譽(Fitch)，標準普爾(Standard & Poor's)及穆迪(Moody's)分別給予集團BB(展望正面)，BB(展望穩定)和Ba2(展望穩定)的評級。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資信評估股份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。

## 主席致辭

### 未來展望

集團將持續鞏固提升「城市綜合服務商」地位，堅持區域深耕戰略，建立立足地產產業鏈的綜合商業模式，多維度滿足城市居民需求。基於優質充裕的土儲和強大的戰略執行力，本集團將繼續完善粵港澳大灣區，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，並培育多元化收入來源，為投資者創造長期價值。

集團股份獎勵計劃與業績掛鉤，設立信託進行專業管理，總獎勵股份最高可達到本公司已發行股份總數的3%，有效期15年。該計劃的推出，有助於吸引、激勵、保留優秀核心人才，鞏固職業經理人共創共享價值機制，提升企業核心競爭力，推動集團長期持續發展。

隨著房地產行業加速整合，憑藉於房地產行業豐富的運營經驗，本集團未來將積極把握土地收購機遇，多渠道增加優質土地儲備，全面提升項目的產品力，不斷增強市場競爭力及滲透率，成為領先的城市綜合服務商。

### 致謝

本人藉此機會代表董事會對本集團全體股東、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。本集團的穩健持續發展，全賴管理層的領導，以及全體員工的貢獻。集團未來將繼續努力，遵循透明、健康、公正的發展價值觀，追求有質量、可持續的穩健增長。

主席

紀海鵬

香港

二零二一年八月二十六日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣35,165.3百萬元，較二零二零年同期增長約13.3%。毛利為人民幣9,465.2百萬元。母公司擁有人應佔純利為人民幣6,181.9百萬元，較二零二零年同期增長約0.4%。核心溢利為人民幣5,855.1百萬元，較二零二零年同期上升約7.2%。每股基本盈利為人民幣112.13分（二零二零年同期：人民幣110.28分）。於二零二一年六月三十日，本集團的淨債項與權益比率為60.8%。

#### 物業開發

##### 合約銷售

二零二一年上半年，本公司繼續在大灣區及長三角區域發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零二一年六月三十日止期間，本集團實現權益合約銷售約人民幣73,636.7百萬元，較二零二零年同期上升了約58.9%。二零二一年上半年的權益合約銷售中，大灣區、西南區域、長三角區域、新加坡及其他區域佔比分別約為64.3%、12.3%、7.4%、1.8%及14.2%。主要合約銷售來自於大灣區、西南區域及長三角區域。其中大灣區的合約銷售主要來自深圳前海新區地鐵5號線前海公園站地鐵上蓋項目的前海天境。於二零二一年下半年，本集團重點推出的項目有深圳龍光總部中心、惠州龍光城、上海臨港新城及上海龍光天境。

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，目標售價符合本集團預期，因而預期該等項目未來將為本集團帶來收入。

區域	金額 (人民幣 百萬元)	二零二一年上半年權益合約銷售			
		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	47,363	64.3%	1,897,311	48.6%	24,719
西南區域	9,045	12.3%	647,638	16.6%	13,737
長三角區域	5,423	7.4%	256,689	6.6%	20,699
新加坡	1,306	1.8%	14,482	0.4%	90,173
其他區域	10,500	14.2%	1,088,841	27.8%	9,343
合計	73,637	100%	3,904,961	100%	18,589

附註：

1. 不包含車位



## 管理層討論與分析

### 新開工項目

二零二一年上半年，本集團共有33個項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積約為5.6百萬平方米。

### 竣工項目

二零二一年上半年，本集團有24個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積約為3.6百萬平方米。

### 發展中項目

於二零二一年六月三十日，本集團共有119個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積約為26.2百萬平方米。

### 土地儲備

截至二零二一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27個，應佔權益總建築面積為3,633,354平方米。

### 二零二一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)	應佔權益 總建築面積 (平方米)
深圳	31,552	428,982
惠州	27,646	57,706
佛山	83,176	264,201
珠海／中山／江門	94,132	253,879
粵港澳大灣區小計	236,506	1,004,768
長三角區域	721,104	1,435,839
西南區域	147,022	564,037
中部區域	117,495	150,161
其他區域	148,292	478,549
合計	1,370,419	3,633,354

於二零二一年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為85,557,351平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣5,382元，若以貨值計算，粵港澳大灣區及長三角區域佔比約為85%。

## 管理層討論與分析

## 於二零二一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	<b>24,374,369</b>	<b>28.5%</b>
廣州／佛山／肇慶	<b>18,325,312</b>	<b>21.4%</b>
珠海／中山／江門	<b>16,953,643</b>	<b>19.8%</b>
香港	<b>41,805</b>	<b>0.1%</b>
粵港澳大灣區小計	<b>59,695,129</b>	<b>69.8%</b>
西南區域	<b>13,810,931</b>	<b>16.1%</b>
長三角區域	<b>2,574,818</b>	<b>3.0%</b>
中部區域	<b>150,161</b>	<b>0.2%</b>
新加坡	<b>92,286</b>	<b>0.1%</b>
其他區域	<b>9,234,026</b>	<b>10.8%</b>
總計	<b>85,557,351</b>	<b>100.0%</b>
土地成本(人民幣元／平方米)	<b>5,382</b>	

## 財務回顧

## 表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	變動 %
收入	<b>35,165,316</b>	31,034,969	13.3
其中：物業開發			
－ 已交付物業收入	<b>27,667,193</b>	20,616,843	34.2
－ 已交付物業建築面積(平方米) <sup>1</sup>	<b>1,823,474</b>	1,265,658	44.1
－ 已交付物業平均售價 <sup>1</sup> (人民幣元／平方米)	<b>15,119</b>	17,137	-11.8
開發管理收入	<b>4,499,570</b>	4,349,695	3.4
城市更新業務收入	<b>2,904,631</b>	6,000,000	-51.6
持有經營收入	<b>93,922</b>	68,431	37.3
毛利	<b>9,465,200</b>	10,934,351	-13.4
期內溢利			
－ 母公司擁有人應佔	<b>6,181,928</b>	6,157,484	0.4
－ 非控股權益應佔	<b>318,500</b>	127,567	149.7
－ 合計	<b>6,500,428</b>	6,285,051	3.4
核心溢利 <sup>(1)</sup>			
－ 母公司擁有人應佔	<b>5,581,560</b>	5,334,395	4.6
－ 非控股權益應佔	<b>273,500</b>	127,567	114.4
－ 合計	<b>5,855,060</b>	5,461,962	7.2

## 管理層討論與分析

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	<b>289,795,263</b>	243,513,648	19.0
現金及銀行結餘	<b>42,059,091</b>	42,869,161	-1.9
銀行及其他借貸總額 <sup>2</sup>	<b>85,053,998</b>	80,138,483	6.1
權益總額	<b>70,775,613</b>	60,671,465	16.7
母公司擁有人應佔權益總額	<b>45,556,087</b>	42,403,234	7.4
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>26.9%</b>	30.0%	
核心溢利率 <sup>(3)</sup>	<b>16.7%</b>	17.4%	
淨債項與權益比率 <sup>(4)</sup>	<b>60.8%</b>	61.4%	
負債與資產比率 <sup>(5)</sup>	<b>69.0%</b>	69.8%	

附註：

- 並無計及車位應佔的建築面積。
- 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、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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣27,667.2百萬元，較二零二零年同期物業開發收入約人民幣20,616.8百萬元增長約34.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月期間已交付面積(不包含車位)為1,823,474平方米，較二零二零年同期1,265,658平方米增加44.1%。二零二一年上半年的物業開發收入分別來自大灣區、西南區域、長三角區域、新加坡及其他區域，佔比分別約為65.6%、15.3%、7.4%、4.3%及7.4%。

## 管理層討論與分析

區域	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	佔比	
大灣區	18,160	65.6%	1,070,134	58.7%	16,851
西南區域	4,235	15.3%	416,567	22.8%	10,149
長三角區域	2,046	7.4%	131,692	7.2%	15,342
新加坡	1,190	4.3%	15,034	0.8%	79,185
其他區域	2,036	7.4%	190,047	10.5%	11,031
合計	27,667	100%	1,823,474	100%	

附註：

- 並無計及車位應佔的建築面積

(一) 收入

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣35,165.3百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣4,130.3百萬元(或約13.3%)，主要是由於物業開發收入以及城市更新業務收入較二零二零年同期增加。截至二零二一年六月三十日止六個月期間物業開發收入約為人民幣27,667.2百萬元，較二零二零年同期約人民幣20,616.8百萬元增長約34.2%。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	面積 平方米	金額 人民幣千元	面積 平方米	金額 人民幣千元
珠海玖譽灣	137,059	3,136,258	—	—
東莞長安江南大境	78,762	2,419,270	—	—
佛山尚水華府	122,928	2,115,644	—	—
惠州龍光城	124,613	1,667,126	87,825	1,187,768
珠海玖龍璽	36,224	1,447,332	61,299	2,071,389
佛山紫尚苑	61,259	1,346,804	—	—
佛山綠瓏府	63,148	1,275,667	—	—
新加坡悅湖苑	15,034	1,190,466	15,911	315,209
嘉善玖悅華府	71,670	1,087,268	—	—
南寧水悅龍灣御江	117,238	1,022,872	—	—
河源龍光城	189,070	1,021,731	—	—

## 管理層討論與分析

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二一年		二零二零年	
	面積 平方米	金額 人民幣千元	面積 平方米	金額 人民幣千元
肇慶玖譽城	140,727	973,467	—	—
嘉善江南雅境里	53,213	840,859	—	—
眉山玖龍郡	80,178	780,045	—	—
肇慶玖龍山	103,176	752,627	—	—
成都龍光世紀中心	67,218	732,971	—	—
佛山龍光碧桂園悅府	63,566	687,624	43,717	384,412
柳州玖瓏府	63,842	489,194	36,415	316,474
珠海九龍匯國際文創中心	21,476	452,465	—	—
佛山瓏濱熙園	13,851	437,941	—	—
南寧印象愉景灣	63,610	432,716	—	—
佛山玖雲熙園	39,215	400,237	—	—
惠州天禧	39,718	348,637	84,563	728,554
南寧玖譽湖	2,318	311,081	—	—
深圳玖龍台	2,434	209,632	78,742	3,866,418
南寧玖譽翰林湖	—	164,141	—	—
南寧天曜	9,065	146,691	—	—
佛山瓏濱嘉園	4,329	130,872	—	—
深圳玖鑽	2,800	114,910	9,064	476,802
南寧龍光世紀	7,623	100,894	6,759	118,425
蘇州玖譽灣	5,822	97,906	26,278	529,973
嘉善嘉興玖譽灣	863	16,133	31,061	632,738
潮州陽光水岸	271	14,050	36,338	417,473
嘉善嘉興玖龍府	124	3,577	31,263	561,971
東莞虎門玖龍壘	19	1,310	40,574	902,385
成都新津玖龍府	114	1,282	66,630	644,655
惠州玖龍府	94	1,145	151,521	1,753,042
南寧玖瓏台	90	912	194,322	2,109,594
惠州玖龍灣	—	—	95,034	1,141,550
南寧玖譽府	—	—	98,612	907,254
其他	20,713	1,293,436	69,730	1,550,757
合計	1,823,474	27,667,193	1,265,658	20,616,843

附註：

1. 並無計及車位應佔的建築面積

## 管理層討論與分析

## (二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零二零年同期增加約人民幣5,599.5百萬元(或約27.9%)，主要是由於業務規模較二零二零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		
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	<b>25,700,116</b>	20,100,618	27.9
— 物業開發	<b>21,077,085</b>	14,817,221	42.2
— 持有經營	<b>33,788</b>	15,240	121.7
— 開發管理	<b>3,445,437</b>	3,482,728	-1.1
— 城市更新業務	<b>1,143,806</b>	1,785,429	-35.9

## (三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣840.4百萬元(二零二零年同期約為人民幣664.9百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二零年同期增加約26.4%。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣959.5百萬元(二零二零年同期約為人民幣813.1百萬元)，較二零二零年同期上升約18.0%，主要是由於人工成本增加所致。

## (四) 經營溢利

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間經營溢利減少人民幣1,638.3百萬元至約人民幣9,554.7百萬元(二零二零年同期：約人民幣11,193.0百萬元)，主要是由於毛利潤減少約人民幣1,469.2百萬元，衍生金融工具之公允價值變動減少約人民幣188.3百萬元，銷售及營銷支出增加約人民幣175.5百萬元，以及行政支出約人民幣146.4百萬元，部分被物業投資之公允價值變動增加約人民幣239.8百萬元抵銷。

## (五) 財務成本

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增加至約人民幣382.2百萬元(二零二零年同期約為人民幣943.8百萬元)，主要是由於融資利率下降及資本比率增加所致。新增借貸的平均年利率為4.6%及期末加權平均借貸年利率為5.4%。

## 管理層討論與分析

### (六) 稅項

本集團截至二零二一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1,993.3百萬元及人民幣678.8百萬元(二零二零年同期：約為人民幣3,161.6百萬元及人民幣802.6百萬元)。

### (七) 核心溢利

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣5,855.1百萬元，較二零二零年同期上升約人民幣393.1百萬元或7.2%。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間核心溢利率約為16.7%(二零二零年同期約為17.6%)。

### (八) 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣289,795.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣243,513.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣235,090.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣193,134.1百萬元)。負債總額約為人民幣219,019.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣182,842.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣67,035.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣62,070.8百萬元)。權益總額約為人民幣70,775.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣60,671.5百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣45,556.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣42,403.2百萬元)。

於二零二一年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約為人民幣42,059.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣42,869.2百萬元)，銀行及其他借貸總額約為人民幣85,054.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣80,138.5百萬元)。於二零二一年六月三十日，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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批合共為600,000,000美元的優先票據。第一批優先票據總額為300,000,000美元，票面利率4.5%，到期日為二零二八年一月十三日。第二批優先票據總額為300,000,000美元，票面利率4.25%，到期日為二零二五年七月十二日。

此外，截至二零二一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17.74億元的境內公司債券，票面利率介乎4.8%至4.9%。

## 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

於二零二一年六月三十日，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 相關股份 <sup>(2)</sup>	總權益	佔已發行股本 概約百分比 <sup>(5)</sup>
紀海鵬先生	家族信託受益人 <sup>(3)</sup>	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.61%
	視作權益 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	61.61%
	受控法團權益 <sup>(4)</sup>	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%
鍾輝紅先生	實益擁有人	—	882,000	882,000	0.02%

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%的已發行股本。
- (5) 百分比乃根據二零二一年六月三十日的已發行股份總數5,521,078,450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 <sup>(1)</sup>	Junxi Investments Limited	100%

附註：

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

## (iii) 於本公司債券的權益

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

附註：

- (1) 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。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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 <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)	77.03%
	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 <sup>(3)</sup>	4,251,600,000 (L)	77.01%
	實益擁有人	3,081,250 (L)	0.06%
Brock Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	61.61%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(4)</sup>	受託人	3,401,600,000 (L)	61.61%
Junxi Investments Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	61.61%
Kei Family United Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	61.61%
Tenby Nominees Limited <sup>(4)</sup>	代名人	3,401,600,000 (L)	61.61%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.70%

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) 百分比乃根據二零二一年六月三十日的已發行股份總數5,521,078,450股計算。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

## 其他資料

### 中期股息

董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的現金中期股息每股49港仙(「中期股息」)(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股43港仙)。

中期股息將於二零二一年十二月三日(星期五)派付予二零二一年十一月十八日(星期四)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，本公司將由二零二一年十一月十六日(星期二)至二零二一年十一月十八日(星期四)(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二零二一年十一月十五日(星期一)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。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一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。

本公司於截至二零二一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，本公司確認截至二零二一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，截至二零二一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。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，本公司二零二零年年報日期後發生的董事資料變更如下：

董事姓名	變更詳情
張化橋先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 於二零二一年五月二十八日辭任中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)獨立非執行董事。</li> <li>— 於二零二一年五月二十八日獲委任為海通國際證券集團有限公司(股份代號：665)獨立非執行董事、風險委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。</li> </ul>

## 其他資料

**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二零二一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。

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。

於二零二一年六月三十日，定期貸款融資1,408,000,000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2,525,640,000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。

於二零二一年六月三十日，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，截至二零二一年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

## 其他資料

## 購股權

截至二零二一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			於二零二一年 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)	
			於二零二一年 一月一日 尚未行使	於二零二一年 一月一日至 二零二一年 六月三十日 已授出	於二零二一年 一月一日至 二零二一年 六月三十日 已行使					於二零二一年 一月一日至 二零二一年 六月三十日 已註銷/失效
紀海騰先生	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	
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	
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>(2)</sup>	7.33	
<b>董事所持總數</b>	二零一七年 八月二十五日	7.43	<b>15,400,000</b>	-	-	<b>15,400,000</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>(2)</sup>	7.33	
<b>其他參與者所持總數</b>	二零一七年 八月二十五日	7.43	<b>33,262,000</b>	-	<b>948,000</b>	<b>2,664,000</b>	<b>29,650,000</b>	0.54%	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>34,427,000</b>	-	-	<b>5,898,000</b>	<b>28,529,000</b>	0.52%	二零一八年六月八日 至二零二八年 六月七日 <sup>(2)</sup>	12.44
	二零一八年 十月二十二日	7.64	<b>19,955,000</b>	-	-	<b>3,680,500</b>	<b>16,275,000</b>	0.29%	二零一八年 十月二十二日至 二零二八年 十月三十一日 <sup>(2)</sup>	7.33
	二零一九年 六月二十八日	12.64	<b>6,480,500</b>	-	-	<b>1,227,000</b>	<b>5,253,500</b>	0.10%	二零一九年 六月二十八日至 二零二九年 六月二十七 <sup>(2)</sup>	12.56
	二零二零年 六月十二日	13.08	<b>5,565,000</b>	-	-	<b>550,000</b>	<b>5,015,000</b>	0.09%	二零二零年 六月十二日至 二零二零年 六月十一日 <sup>(2)</sup>	13.02

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二一年六月三十日的已發行股份總數5,521,078,450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。

## 其他資料

- (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。
- (7) 緊接員工行使購股權之日期前的股份加權平均收市價為12.43港元。

## 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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已透過受託人以總代價748,573,364港元（包括交易成本）向市場購入合共59,190,000股股份。截至二零二一年六月三十日止六個月，概無授出獎勵股份。

# 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>35,165,316</b>	31,034,969
銷售成本		<b>(25,700,116)</b>	(20,100,618)
毛利		<b>9,465,200</b>	10,934,351
其他收入及收益淨值	4	<b>1,105,822</b>	1,065,720
其他費用		<b>(37,707)</b>	(86,364)
銷售及營銷開支		<b>(840,392)</b>	(664,869)
行政開支		<b>(959,497)</b>	(813,093)
投資物業公允價值淨增加	10	<b>1,297,258</b>	1,057,455
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)		<b>(158,345)</b>	29,998
分佔聯營公司虧損		<b>(30,598)</b>	(33,498)
分佔合營公司虧損		<b>(287,048)</b>	(296,660)
經營溢利		<b>9,554,693</b>	11,193,040
財務成本	5	<b>(382,188)</b>	(943,824)
除稅前溢利	6	<b>9,172,505</b>	10,249,216
所得稅開支	7	<b>(2,672,077)</b>	(3,964,165)
期內溢利		<b>6,500,428</b>	6,285,051
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>6,181,928</b>	6,157,484
非控股權益		<b>318,500</b>	127,567
		<b>6,500,428</b>	6,285,051
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	9		
基本		<b>112.13</b>	110.28
攤薄		<b>111.69</b>	109.41

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<b>6,500,428</b>	6,285,051
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	<b>324,417</b>	183,787
<b>期內全面收益總額</b>	<b>6,824,845</b>	6,468,838
以下各項應佔：		
母公司擁有人	<b>6,506,345</b>	6,341,271
非控股權益	<b>318,500</b>	127,567
	<b>6,824,845</b>	6,468,838



# 簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>33,799,655</b>	29,794,064
其他物業、廠房及設備	11	<b>164,911</b>	159,893
遞延稅項資產		<b>1,658,137</b>	1,455,960
於聯營公司的投資		<b>3,136,569</b>	3,488,649
於合營公司的投資		<b>14,329,052</b>	8,968,781
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		—	4,282,980
資產(跨境擔保安排)		—	400,000
現金及銀行結餘	14	<b>1,616,112</b>	1,829,261
<b>非流動資產總額</b>		<b>54,704,436</b>	50,379,588
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>126,152,407</b>	106,327,001
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	<b>59,643,528</b>	39,194,772
可收回稅項		<b>2,889,276</b>	2,025,196
資產(跨境擔保安排)	13	<b>5,962,637</b>	4,547,191
現金及銀行結餘	14	<b>40,442,979</b>	41,039,900
<b>流動資產總額</b>		<b>235,090,827</b>	193,134,060
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	<b>52,404,023</b>	40,463,391
合同負債		<b>61,406,436</b>	42,484,960
負債(跨境擔保安排)	13	<b>6,317,160</b>	5,376,575
銀行及其他貸款		<b>7,916,252</b>	9,665,437
優先票據	16	<b>3,631,503</b>	7,192,358
其他流動負債	17	<b>11,159,800</b>	6,439,252
應付稅項		<b>9,148,694</b>	9,149,363
<b>流動負債總額</b>		<b>151,983,868</b>	120,771,336
<b>淨流動資產</b>		<b>83,106,959</b>	72,362,724
<b>總資產減流動負債</b>		<b>137,811,395</b>	122,742,312

## 簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>137,811,395</b>	122,742,312
<b>非流動負債</b>			
負債(跨境擔保安排)		—	700,631
銀行及其他貸款		<b>30,759,971</b>	23,371,878
優先票據	16	<b>19,822,472</b>	17,933,558
公司債券	17	<b>11,764,000</b>	15,536,000
遞延稅項負債		<b>4,689,339</b>	4,528,780
非流動負債總額		<b>67,035,782</b>	62,070,847
淨資產		<b>70,775,613</b>	60,671,465
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	<b>436,809</b>	436,727
永續資本證券	20	<b>2,363,346</b>	2,363,346
儲備		<b>42,755,932</b>	39,603,161
非控股權益		<b>45,556,087</b>	42,403,234
權益總額		<b>70,775,613</b>	60,671,465

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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 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			
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	
其他全面收益— 換算集團實體財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	183,787	—	—	—	—	183,787	—	183,787	
期內全面收益總額	—	—	—	—	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	

簡明綜合權益變動表  
截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	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	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—												
換算集團實體財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	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	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

\* 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42,755,932,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣39,603,161,000元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>9,172,505</b>	10,249,216
非現金調整總額		<b>(1,369,855)</b>	(571,945)
營運資金調整總額		<b>(4,190,613)</b>	(2,142,124)
經營所得現金		<b>3,612,037</b>	7,535,147
已付稅項		<b>(1,939,636)</b>	(2,122,814)
經營活動的現金流量淨額		<b>1,672,401</b>	5,412,333
<b>投資活動的現金流量</b>			
已收利息		<b>533,672</b>	836,496
添置投資物業	10	<b>(1,071,704)</b>	(151,293)
添置其他物業、廠房及設備		<b>(89,004)</b>	(20,266)
視作出售附屬公司	22(b)	<b>(6,048,559)</b>	(2,493,113)
出售附屬公司	22(a)	<b>275,700</b>	(1,151,012)
收購非業務的附屬公司	21(a)	<b>4,115</b>	3,815,612
收購附屬公司	21(b)	<b>8,161,823</b>	—
出售合營公司		<b>183,130</b>	—
於合營公司的投資		<b>(242,533)</b>	(521,788)
於聯營公司的投資		<b>(585,484)</b>	—
向合營公司及聯營公司墊款		<b>(8,982,540)</b>	(11,633,908)
來自合營公司及聯營公司的墊款		<b>1,790,929</b>	738,916
出售其他物業、廠房及設備所得款項		<b>51,225</b>	27,464
有限制及已抵押存款增加		<b>(886,399)</b>	(6,196,889)
非即期無抵押定期存款減少		<b>376,000</b>	711,000
投資活動所得現金流量淨額		<b>(6,529,629)</b>	(16,038,781)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>		
已付利息	<b>(2,010,259)</b>	(2,620,302)
銀行及其他貸款所得款項	<b>11,584,832</b>	16,277,690
償還銀行及其他貸款	<b>(10,386,108)</b>	(9,154,665)
償還優先票據	<b>(5,240,312)</b>	(568,525)
償還公司債券	—	(2,964,000)
發行優先票據所得款項	<b>3,846,600</b>	3,454,974
發行公司債券所得款項	<b>1,774,000</b>	2,500,000
來自跨境擔保安排的所得款項	<b>723,064</b>	7,008,473
已付永續資本證券持有人的分派	<b>(79,419)</b>	(83,785)
就購股權之行使發行股份的所得款項	<b>6,074</b>	45,600
購回本身股份	—	(44,793)
根據股份獎勵計劃購買股份	<b>(628,985)</b>	(311,787)
向非控股股東／前非控股股東還款	<b>(796,210)</b>	(4,407,949)
非控股股東注資	<b>6,423,156</b>	8,398,592
就收購非控股權益的付款	<b>(4,900)</b>	(2,402,569)
過往期間就收購非控股權益的付款	<b>(100,000)</b>	—
已付本公司普通股權益股東的股息	<b>(418,553)</b>	(2,431,526)
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>	<b>4,692,980</b>	12,695,428
<b>現金及現金等值項目的(減少)／增加淨額</b>	<b>(164,248)</b>	2,068,980
於期初的現金及現金等值項目	<b>40,462,748</b>	34,817,721
外匯匯率變動的影響	<b>(140,775)</b>	276,747
<b>於期末的現金及現金等值項目</b>	<b>40,157,725</b>	37,163,448

# 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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

本集團截至二零二一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，故應與截至二零二零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」)呈列，而所有數值約整至最接近千位數，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二零二零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二零二一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9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第4號及香港財務報告準則 第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免

## 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：

當現有利率基準以替代無風險利率(「無風險利率」)取代會影響財務報告時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂解決先前修訂中未涉及的問題。第二期修訂提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債的合同現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合同現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及負債的賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。本集團於二零二一年六月三十日持有一筆根據香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)及新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)以港元及外幣計值的計息銀行及其他借款。由於此等借款的利率於本期間並無以無風險利率替代，該項修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於滿足「經濟上等同」標準的前提下採用此實際權宜方法修改有關借貸。

香港財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就Covid-19疫情直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃對價與緊接該變動前的租賃對價大致相同或低於有關對價；(ii)租賃付款的任何減免僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。



**中期財務資料附註**

二零二一年六月三十日

**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) 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) 城市更新業務分部從事出售持作城市更新的土地；及
- (d) 物業租賃分部出租辦公室單位、零售商舖及酒店以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益。

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

二零二一年六月三十日

## 3. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	經營物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	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

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	開發管理 人民幣千元	城市更新 人民幣千元	經營物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	20,616,843	4,349,695	6,000,000	68,431	31,034,969
分部間收入	—	7,061,613	—	30,923	7,092,536
可申報分部收入	20,616,843	11,411,308	6,000,000	99,354	38,127,505
可申報分部溢利	5,029,410	3,415,851	3,750,193	78,090	12,273,544

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>		
可申報分部收入	<b>42,606,988</b>	38,127,505
分部間收入抵銷	<b>(7,441,672)</b>	(7,092,536)
綜合收入	<b>35,165,316</b>	31,034,969
<b>溢利</b>		
可申報分部溢利	<b>9,922,659</b>	12,273,544
分部間溢利抵銷	<b>(1,938,913)</b>	(2,612,972)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	<b>7,983,746</b>	9,660,572
其他收入及收益	<b>1,105,822</b>	1,065,720
其他開支	<b>(37,707)</b>	(86,364)
折舊	<b>(26,044)</b>	(31,751)
財務成本	<b>(382,188)</b>	(943,824)
分佔聯營公司虧損	<b>(30,598)</b>	(33,498)
分佔合營公司虧損	<b>(287,048)</b>	(296,660)
投資物業公允價值淨增加	<b>1,297,258</b>	1,057,455
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	<b>(158,345)</b>	29,998
未分配總部及企業收入及開支	<b>(292,391)</b>	(172,432)
綜合除稅前溢利	<b>9,172,505</b>	10,249,216

## 地理資料

由於本集團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

二零二一年六月三十日

## 4. 收入、其他收入及收益淨值

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業開發*	<b>27,667,193</b>	20,616,843
開發管理收入	<b>4,499,570</b>	4,349,695
城市更新業務收入	<b>2,904,631</b>	6,000,000
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)	<b>93,922</b>	68,431
	<b>35,165,316</b>	31,034,969

\* 截至二零二一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30,140,780,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣22,532,266,000元)，包括增值稅人民幣2,473,587,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,797,172,000元)。

## 與客戶訂約的收入

分拆收入資料

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	<b>27,667,193</b>	—	<b>2,904,631</b>	<b>30,571,824</b>
按時段轉讓的服務	—	<b>4,499,570</b>	—	<b>4,499,570</b>
與客戶訂約的收入總額	<b>27,667,193</b>	<b>4,499,570</b>	<b>2,904,631</b>	<b>35,071,394</b>

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 4. 收入、其他收入及收益淨值(續)

## 與客戶訂約的收入(續)

分拆收入資料(續)

截至二零二零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	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

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
	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

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 4. 收入、其他收入及收益淨值(續)

## 與客戶訂約的收入(續)

分拆收入資料(續)

截至二零二零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	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

## 其他收入及收益淨值

本集團的其他收入及收益淨值分析如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入		<b>344,948</b>	223,142
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入		<b>473,754</b>	613,354
已收按金沒收收入		<b>34,920</b>	28,924
失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	22(a)	<b>3,592</b>	4,013
於失去控制權時視作出售附屬公司的(虧損)/收益淨額 直至獲得控制權及收購之日重新計量先前	22(b)	<b>(56,809)</b>	9,317
於聯營公司及合營公司權益的收益	21(b)	<b>157,038</b>	—
議價購買或出售合營公司的收益淨值		<b>59,757</b>	—
其他		<b>88,622</b>	186,970
		<b>1,105,822</b>	1,065,720

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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	<b>1,018,694</b>	1,065,536
優先票據的利息	<b>724,891</b>	886,702
公司債券的利息	<b>525,955</b>	653,708
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	<b>2,269,540</b>	2,605,946
減：資本化利息	<b>(1,887,352)</b>	(1,662,122)
	<b>382,188</b>	943,824

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本		<b>22,220,891</b>	16,602,650
所提供服務成本		<b>3,479,225</b>	3,497,968
折舊		<b>42,586</b>	40,633
減：資本化金額		<b>(16,542)</b>	(8,882)
		<b>26,044</b>	31,751
以權益結算的購股權開支		<b>19,230</b>	54,027
利息收入：			
— 銀行現金		<b>(344,948)</b>	(223,142)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項		<b>(473,754)</b>	(613,354)
失去控制權時出售附屬公司的收益淨額	22(a)	<b>(3,592)</b>	(4,013)
失去控制權時視作出售附屬公司的虧損／(收益)淨額	22(b)	<b>56,809</b>	(9,317)
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	21(b)	<b>(157,038)</b>	—
議價收購或出售合營公司的收益淨額		<b>(59,757)</b>	—
出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額		<b>(569)</b>	(27)
匯兌差額淨額		<b>3,235</b>	8,726



## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 7. 所得稅

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	1,749,206	3,217,426
中國土地增值稅	678,773	802,586
預扣稅	150,000	110,000
	2,577,979	4,130,012
遞延	94,098	(165,847)
期內稅項開支總額	2,672,077	3,964,165

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
已宣派中期股息 — 每股普通股49港仙 (截至二零二零年六月三十日止六個月：每股普通股43港仙)	2,254,350	2,139,027

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零二一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5,447,738,146股(截至二零二零年六月三十日止六個月：5,511,445,687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。

中期財務資料附註  
二零二一年六月三十日

## 9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

截至二零二一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相關的分派進行調整)。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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔溢利	<b>6,181,928</b>	6,157,484
有關永續資本證券的分派	<b>(79,419)</b>	(83,785)
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	<b>6,102,509</b>	6,073,699
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千股	二零二零年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>		
每股基本盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數減 根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數	<b>5,442,228</b>	5,507,586
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<b>21,501</b>	43,634
每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	<b>5,463,729</b>	5,551,220

**中期財務資料附註**

二零二一年六月三十日

**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二零二一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、漢華評估(上海)資產評估有限公司及沃克森(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1,297,258,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣1,057,455,000元),而投資物業及在建投資物業的添置為人民幣1,071,704,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣151,293,000元)、發展中物業轉作在建投資物業為人民幣1,647,276,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:無),且無其他物業、廠房及設備轉作投資物業(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣681,857,000元)。

**11. 其他物業、廠房及設備**

截至二零二一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89,004,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣20,266,000元)及人民幣50,656,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣27,437,000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18,660,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣354,117,000元)及人民幣279,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣275,000元)。概無物業、廠房及設備轉作投資物業(截至二零二零年六月三十日止六個月:人民幣681,857,000元)。

## 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)(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	<b>1,189,221</b>	737,062
31天至90天	<b>118,043</b>	289,126
91天至180天	<b>131,753</b>	5,134
181天至365天	<b>518,021</b>	7,621
	<b>1,957,038</b>	1,038,943

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0天至30天	50,786	160,205
31天至90天	52,932	62,871
91天至180天	76,913	2,140
181天至365天	53,944	564
	<b>234,575</b>	225,780

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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0天至30天	2,090,211	3,536,662
31天至90天	408,899	264,743
91天至180天	1,008,466	27,534
181天至365天	1,325,224	179,759
	<b>4,832,800</b>	4,008,698

中期財務資料附註  
二零二一年六月三十日

### 13. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二一年及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%。

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	<b>5,962,637</b>	4,947,191
分類為流動資產的部分	<b>(5,962,637)</b>	(4,547,191)
非流動部分	—	400,000
負債(跨境擔保安排)	<b>6,317,160</b>	6,077,206
分類為流動負債的部分	<b>(6,317,160)</b>	(5,376,575)
非流動部分	—	700,631

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 14. 現金及銀行結餘

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	42,059,091	42,869,161
分類為流動資產的部分	(40,442,979)	(41,039,900)
非流動部分	1,616,112	1,829,261

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘包括預售監管結餘人民幣5,148,345,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣5,384,690,000元)，根據適用的現行政府法規，該款項僅可應用於指定物業開發項目。
- (b) 於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘包括已抵押予銀行以擔保授予物業買方之按揭貸款之按金人民幣572,957,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣292,626,000元)。
- (c) 於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘包括已抵押以擔保授予本集團之若干銀行及其他貸款之銀行存款人民幣44,409,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣453,787,000元)。
- (d) 於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘包括非流動非抵押定期存款人民幣1,284,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1,660,000,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣34,714,210,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣35,463,475,000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日至六個月不等，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。

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 15. 貿易及其他應付款項

於二零二一年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣23,319,624,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,683,379,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當 前 至30天	<b>4,671,812</b>	5,658,896
31天至90天	<b>5,653,248</b>	5,891,352
91天至180天	<b>4,731,762</b>	2,984,200
181天至365天	<b>5,155,094</b>	3,862,533
超 過365天	<b>3,107,708</b>	3,286,398
	<b>23,319,624</b>	21,683,379

貿易應付款項不計息。



## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 16. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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)、(xx))	5.80	<b>1,326,242</b>	1,325,331
450百萬美元優先票據(附註(ii)、(xx))	5.42	<b>2,933,398</b>	2,958,417
250百萬美元優先票據(附註(iii)、(xx))	6.75	—	1,668,170
200百萬新加坡元優先票據(附註(iv)、(xx))	6.60	—	1,056,805
300百萬美元優先票據(附註(v)、(xx))	7.32	—	1,985,679
100百萬美元優先票據(附註(vi)、(xx))	7.62	—	661,267
二零二一年到期的300百萬美元優先票據 (附註(vii)、(xx))	8.05	<b>1,988,367</b>	2,002,128
50百萬美元優先票據(附註(viii)、(xx))	9.45	<b>316,894</b>	315,080
二零二二年到期的300百萬美元優先票據 (附註(ix)、(xx))	7.78	<b>1,982,438</b>	2,004,634
二零二三年到期的400百萬美元優先票據 (附註(x)、(xx))	6.76	<b>2,648,041</b>	2,675,275
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(xi)、(xx))	7.60	<b>645,102</b>	650,636
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xii)、(xx))	5.96	<b>1,974,740</b>	1,995,736
二零二四年到期的180百萬美元優先票據 (附註(xiii)、(xx))	5.42	<b>1,250,039</b>	1,271,017
二零二四年到期的100百萬美元優先票據 (附註(xiv)、(xx))	4.53	<b>648,103</b>	654,689
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xv)、(xx))	5.49	<b>1,936,136</b>	1,956,350
二零二六年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xvi)、(xx))	5.03	<b>1,923,948</b>	1,944,702
二零二八年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xvii)、(xx))	4.64	<b>1,960,760</b>	—
二零二五年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xviii)、(xx))	4.97	<b>1,919,767</b>	—
		<b>23,453,975</b>	25,125,916
分類為流動負債的部分(附註(xix))		<b>(3,631,503)</b>	(7,192,358)
非流動部分(附註(xix))		<b>19,822,472</b>	17,933,558

## 16. 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，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。於二零二一年三月，本公司於到期後悉數贖回250百萬美元的優先票據。
- (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，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。於二零二一年四月，本公司於到期後悉數贖回200百萬新加坡元的優先票據。
- (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。於二零二一年四月，本公司於到期後悉數贖回300百萬美元的優先票據。
- (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。於二零二一年四月，本公司於到期後悉數贖回100百萬美元的優先票據。
- (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。

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 16. 優先票據(續)

附註：(續)

- (viii) 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，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。
- (ix) 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。
- (x) 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。
- (xi) 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。
- (xii) 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。
- (xiii) 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。
- (xiv) 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。
- (xv) 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。

## 16. 優先票據(續)

附註：(續)

- (xvi) 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。
- (xvii) 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。
- (xviii) 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。
- (xix) 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。
- (xx) 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。釐定二零二一年六月三十日及二零二零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

二零二一年六月三十日

## 17. 公司債券

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零二一年到期的公司債券	<b>3,372,000</b>	3,372,000
二零二二年到期的公司債券	<b>5,026,000</b>	5,026,000
二零二三年到期的公司債券	<b>1,000,000</b>	1,000,000
二零二四年到期的公司債券	<b>5,510,000</b>	5,510,000
二零二五年到期的公司債券	<b>6,774,000</b>	5,000,000
	<b>21,682,000</b>	19,908,000
分類為：		
於以下時間償還：		
一年內	<b>9,918,000</b>	4,372,000
第二年	<b>7,764,000</b>	5,026,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<b>4,000,000</b>	10,510,000
	<b>21,682,000</b>	19,908,000
分類為非流動負債的部分	<b>(11,764,000)</b>	(15,536,000)
流動負債	<b>9,918,000</b>	4,372,000
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>1,241,800</b>	2,067,252
其他流動負債總額	<b>11,159,800</b>	6,439,252

附註：

- (i) 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二零二一年六月三十日被分類為流動負債。

## 17. 公司債券(續)

附註：(續)

- (ii) 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二零二一年六月三十日被分類為流動負債。

- (iii) 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二零二一年六月三十日分類為流動負債。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二零二一年六月三十日分類為流動負債。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。於二零二零年十二月七日，本金金額為人民幣1,000,000,000元的第四期公司債券已於到期日前悉數支付。

- (iv) 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息率由每年5.98%調整至每年4.60%。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。

- (v) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為流動負債。

- (vi) 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。於二零二一年六月三十日，第一期公司債券被分類為非流動負債，於二零二一年六月三十日，第二期公司債券被分類為流動負債。

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 17. 公司債券(續)

附註：(續)

- (vii) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。
- (viii) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。
- (ix) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為流動負債。
- (x) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。
- (xi) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。
- (xii) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。
- (xiii) 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。該等公司債券於二零二一年六月三十日分類為非流動負債。

中期財務資料附註  
二零二一年六月三十日

## 18. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零二零年 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	5,520,131	552,013	5,502,860	550,286
購回股份	—	—	(3,746)	(375)
就購股權之行使發行股份	948	95	21,017	2,102
於六月三十日／十二月三十一日	5,521,079	552,108	5,520,131	552,013
於報告期末人民幣千元等值		436,809		436,727

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零(截至二零二零年十二月三十一日止年度：49,038,000港元(相當於約人民幣44,793,000元)的金額自期內股本及股份溢價(截至二零二零年十二月三十一日止年度：股本及股份溢價)轉出。
- (b) 於期內，948,000份(截至二零二零年十二月三十一日止年度：21,017,000份)購股權所附認購權以認購價每股7.430港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：2.340港元及7.430港元)行使，由此發行合共948,000股股份，扣除開支前的總現金代價為7,229,000港元(相當於約人民幣6,074,000元)(截至二零二零年十二月三十一日止年度：54,202,000港元(相當於約人民幣48,905,000元))。於行使購股權後，1,413,000港元(相當於約人民幣1,189,000元)(截至二零二零年十二月三十一日止年度：21,998,000港元(相當於約人民幣20,030,000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12.647港元平均價購買本公司股份獎勵計劃的59,190,000股每股面值0.10港元的普通股(截至二零二零年十二月三十一日止年度：72,974,000股)，總代價約為748,573,000港元(相當於約人民幣628,985,000元)。股份已分類為庫存股份。



**中期財務資料附註**

二零二一年六月三十日

**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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，14,019,500份及948,000份購股權已分別被沒收及獲行使。於報告期末，根據該計劃，本公司有101,004,500份尚未行使購股權。

**中期財務資料附註**

二零二一年六月三十日

**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。於二零二一年六月三十日，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。

**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) 截至二零二一年六月三十日止六個月

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」)，以及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

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

## (a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

## i) 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 現金等值項目流入淨額	100	13,062	(9,047)	4,115

## ii) 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。

中期財務資料附註  
二零二一年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

#### ii) 截至二零二零年六月三十日止六個月(續)

	珠海					合計 (未經審核) 人民幣千元
	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	
	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	
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	—	—	455,000	—	655,525	1,110,525
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	—	—	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

二零二一年六月三十日

## 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					合計 (未經審核) 人民幣千元
	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	
	已付現金代價	(895,504)	(250,000)	—	(10,410)	
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

## (b) 收購屬於一項業務的附屬公司

於截至二零二一年六月三十日止期間，本集團收購龍光世紀(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向合營公司夥伴、合營公司及／或第三方收購的若干公司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，向合營公司收購的附屬公司總代價為人民幣34,000,000元。

## 21. 收購附屬公司(續)

## (b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

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

二零二一年六月三十日

## 21. 收購附屬公司(續)

## (b) 收購屬於一項業務的附屬公司(續)

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。

中期財務資料附註  
二零二一年六月三十日

## 22. 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：	
其他物業、廠房及設備	279
遞延稅項資產	16,770
存貨	4,540,027
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	134,168
可收回稅項	41,698
現金及現金等值項目	633,272
貿易及其他應付款項	(3,224,012)
應付稅項	(32,150)
銀行及其他貸款	(1,107,000)
已出售本集團應佔淨資產	1,003,052
於出售日期按公允價值重新分類至於合營公司的投資	(97,672)
出售附屬公司的收益淨額	3,592
總代價	908,972

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：

	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已付現金代價	908,972
所出售現金及現金等值項目	(633,272)
出售產生的現金淨流出	275,700

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 22. 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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
遞延稅項資產	1,012	—
存貨	9,711,765	16,627,477
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	5,855	458,440
可收回稅項	156	171,608
現金及現金等值項目	6,048,559	2,493,113
貿易及其他應付款項	(13,949,286)	(15,545,874)
銀行及其他貸款	(1,700,000)	(4,051,000)
已出售本集團應佔淨資產	118,061	154,039
視作出售附屬公司的收益淨額	(56,809)	9,317
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	163,356

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	
	二零二一年 (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	(6,048,559)	(2,493,113)

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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))	<b>49,238,441</b>	38,446,624
就授予合營公司及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 加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	<b>5,280,554</b> <b>168,000</b>	5,935,273 198,750
本集團就授予合營公司及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))	<b>5,448,554</b>	6,134,023
就授予第三方信貸融資給予銀行的擔保 就本集團各項義務所出具擔保的反擔保(附註(iv))	<b>293,500</b> <b>340,000</b>	433,500 799,000
	<b>55,320,495</b>	45,813,147

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

二零二一年六月三十日

## 23. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，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) 於二零二一年六月三十日，本集團就授予合營公司及聯營公司的信貸融資提供擔保人民幣5,448,554,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,134,023,000元)。此外，於二零二一年六月三十日，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。

- (iv) 於二零二一年六月三十日，本集團向若干銀行或金融機構提供就本集團各項義務所出具擔保的反擔保。

## 24. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	25,012,671	17,832,312

## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 25. 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交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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)	2,953,284	3,884,833
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	9,478	118,729
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	238,286	281,463
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	1,480	58,838
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	395,843	228,409
來自關聯公司的裝飾收入	(i)	4,583	19,716
來自聯營公司的裝飾收入	(ii)	51,729	16,589
來自關聯公司的設計服務收入	(i)	64	1,734
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	34,741	60,379
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	2,848	2,014
來自關聯公司的租金收入	(iii)	7,120	2,722
來自合營公司的租金收入	(iii)	2,043	276
來自合營公司的利息收入	(iv)	439,936	624,012
來自聯營公司的利息收入	(iv)	54,665	57,681
主要管理人員的薪酬	(b)	35,824	25,254

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

二零二一年六月三十日

## 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	1,811	1,880
薪金、津貼及實物利益	12,373	19,907
酌情績效花紅	19,755	—
退休計劃供款	253	133
以權益結算的購股權開支	1,632	3,334
	<b>35,824</b>	25,254

## 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、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)無抵押定期存款的非流動部分，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)、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；(ii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣24,095,600,000元(賬面值為人民幣23,453,975,000元)及人民幣14,274,537,000元(賬面值為人民幣14,174,000,000元)(二零二零年十二月三十一日：分別為人民幣26,283,550,000元(賬面值為人民幣25,125,916,000元)及人民幣12,473,242,000元(賬面值為人民幣12,400,000,000元))，並獲釐定為第1級；及(iii)公允價值為人民幣7,538,555,000元(賬面值為人民幣7,508,000,000元)的餘下公司債券(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,562,629,000元(賬面值為人民幣7,508,000,000元))獲釐定為第2級。

## 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：

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，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)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。由於本集團於二零二一年六月三十日及二零二零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：

於二零二一年六月三十日(未經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	158,847	158,847

於二零二零年十二月三十一日(經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			合計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第1層)	重大可觀察 輸入數據 (第2層)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據贖回選擇權	—	—	300,030	300,030



## 中期財務資料附註

二零二一年六月三十日

## 26. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的資產：(續)

期內於第3層內按公允價值計量之變動如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
優先票據贖回選擇權		
於一月一日	300,030	100,328
於損益表內確認之(虧損)/收益總額	(158,345)	29,998
匯兌調整	17,162	2,190
於六月三十日	158,847	132,516

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	
		二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
優先票據贖回選擇權 殘值法	無風險利率	0.040%至1.145%	0.043%至0.498%
	選擇權調整利差	1.924%至5.224%	1.750%至4.129%
	貼現率	1.965%至5.321%	1.808%至4.542%

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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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(二零二零年十二月三十一日：無)。

**中期財務資料附註**

二零二一年六月三十日

**27. 報告期後事件**

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。優先票據按年利率4.7%計息，利息於每半年期末支付。優先票據到期日為二零二六年七月六日。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

於二零二一年八月二十三日，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1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.7%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

**28. 批准中期財務資料**

董事會於二零二一年八月二十六日批准及授權刊發本中期財務資料。