



Logan Property Holdings Company Limited
龍光地產控股有限公司



2017 | 中期報告

龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：3380



目錄

公司資料	2
主席致辭	3
管理層討論與分析	9
其他資料	21
綜合損益表	28
綜合損益及其他全面收益表	29
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	33
未經審核中期財務報告附註	34



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)
紀建德先生
肖旭先生
賴卓斌先生
陳觀展先生

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

畢馬威會計師事務所

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02-03A室

公司網址

<http://www.loganestate.com>

授權代表

李昕穎女士
紀凱婷女士

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：3380.HK)

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月(「回顧期內」)之業務回顧及展望。

前言

二零一七年上半年，中央政府正式提升粵港澳大灣區為世界級大灣區的國家發展戰略，之後國家發展及改革委員會更就此提出六項工作重點，要求大灣區內11個城市能(1)推進基礎設施互聯互通；(2)提升市場一體化水平；(3)打造國際科技創新中心；(4)構建具有國際競爭力的現代產業體系；(5)著力共建宜居宜業宜游的優質生活圈；以及(6)支持重大合作平台建設，務求成為「21世紀海上絲綢之路」的重要樞紐，並於中國「一帶一路」的建設中發揮戰略作用，推動形成全方位、多層次合作的格局，未來粵港澳大灣區的發展條件優越，坐擁大量土地儲備的龍光地產自然受惠，當中亦可從集團不斷飆升的業績反映出來。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團實現合同銷售額約人民幣193.1億元，較去年同期增長約34.2%，合約銷售面積為1,191,000平方米，已完成全年銷售目標人民幣345億元的56%。今年上半年，本集團在中央政府穩經濟、控風險及因城施策的情況下，實現了令人鼓舞的業績增長，並持續保持較高的盈利能力。截至二零一七年六月三十日止六個月的收入為人民幣12,382.2百萬元，較去年同期增長約94.6%；期內權益股東應佔溢利為人民幣3,399.0百萬元，較去年同期大幅飆升約166.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，核心溢利約為人民幣2,552.6百萬元，較去年同期大幅上升約195.4%，核心利潤率由去年同期的13.6%提升至20.6%。

主席致辭

回顧期內，龍光地產積極把握市場機遇，憑藉卓越的品牌價值、於粵港澳大灣區房地產市場的深厚專業知識、前瞻性布局該區的戰略發展以及優越的業績增長，進一步獲得業界和資本市場的廣泛青睞。回顧期內，龍光地產先後獲花旗銀行、高盛高華、德意志銀行、招銀國際及安信國際等納入研究範圍，並一致予以「買入」的投資評級；野村國際、中金公司、建銀國際及農銀國際等大型投資銀行亦分別上調龍光地產目標價，足證集團的價值獲得高度認可。二零一七年三月，本集團連續七年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所、中國指數研究院聯合發布的中國房地產百強企業，排名更由二零一六年之第32位躍升至今年之第29位，並獲得二零一七房地產盈利性TOP 10第4位。資本市場方面，龍光地產於回顧期內獲標準普爾予以「BB-」長期企業信用評級，展望穩定。國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)亦重申其對集團的評級，分別為「Ba3」及「BB-」評級，展望均為穩定；集團位於國內的主要營運主體深圳市龍光控股有限公司獲聯合信用評級有限公司維持其主體長期信用評級為「AA+」。企業榮譽方面，龍光地產榮獲優質中國房地產企業大獎籌委會頒發的「優質中國房地產企業大獎2017」獎項；集團同時於智通財經及同花順聯合主辦的「2016金港股評選」上榮獲「最具價值內房股公司」及「最佳市值管理上市公司」兩項大獎，充分表明龍光地產作為房地產業界的榜樣，品牌形象及商譽均獲得國際資本市場和業界的高度肯定。

主席致辭

業務回顧

二零一七年上半年，中國國內生產總值GDP同比增長6.9%。二零一七年一季度和二季度增速分別為6.9%及6.9%，數據表現高於全年預期增長目標6.5%，反映整體經濟回穩，為市場打下一支強心針。回顧期內，國內的土地公開招拍掛市場持續火熱，土地價值屢創新高，中央政府加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，加強房地產市場分類調控，一方面抑制一二線城市的投資需求，推行限價令的政策，形成了房地產市場量縮價穩的局面，另一方面支持居民自住和進城人員購房需求，三四線城市去庫存明顯見效。

龍光地產順應市場分化發展的態勢，適度調整旗下項目的銷售策略及推盤節奏，把握市場有效需求，締造了出色的業績。公司前瞻性布局粵港澳大灣區。回顧期內，本集團於粵港澳大灣區的項目銷售獲得市場熱烈追捧，如位於深圳龍華區項目「龍光•玖鑽」及坪山區項目「玖雲著」，銷售屢創佳績，位處地鐵上蓋的「龍光•玖鑽」更連月成為深圳市的房地產項目成交面積或商務公寓銷售額冠軍，玖雲著也曾於單月奪得全市成交單位數量冠軍。在汕頭同樣擁有品牌優勢，佔據一定市場份額。其中，汕頭於上半年亦是合約銷售主要貢獻來源的城市之一，其高毛利率項目「御海天禧」及「御海陽光」的稀貴新中式院宅成為了當地房地產市場的萬千寵愛，汕頭區域的合約銷售超過人民幣50億元，大大推動集團上半年的整體銷售增長，進一步貢獻豐厚的現金流。

主席致辭

在中央銳意打造粵港澳大灣區為世界級大灣區都市群的背景下，本集團早已前瞻性戰略布局粵港澳大灣區並擁有先行者優勢，目前已高度滲透該區11個重點城市的9個。於9個城市中，深圳具有7個重點項目，均處於軌道交通沿綫或上蓋，具備龐大的升值潛力，而集團來自粵港澳大灣區的貨值高達人民幣3,145億元。面對一手市場土地價值高昂的情況，本集團積極通過多元化的拿地渠道開拓土地儲備，透過參與粵港澳大灣區的城市更新項目，以較低廉的成本補充土地儲備，並避開行業上升周期中於公開市場高價取地。截至二零一七年六月三十日，本集團通過公開市場獲取的土地儲備的總建築面積為1,475萬平方米，預期足夠集團未來五年以上的開發需求；其中粵港澳大灣區的土地儲備質優價廉，佔本集團土地儲備的總建築面積超過50%，受惠該區的強勁經濟增長、人口及財富增加，預期將為集團未來的銷售帶來源源不絕的動力。

回顧期內，集團成功進軍海外市場，分別獲得香港鴨脷洲及新加坡女皇鎮優質住宅地塊，兩者均地理位置優越，屬市區珍貴土地資源，能為集團未來發展奠定基礎。

資本結構的不斷優化是本集團錄得快速增長及盈利飆升的原因之一。二零一七年一月，集團成功發行境外優先票據2億美元，為期五年，票面年利率為5.75%；二零一七年五月中旬，再發行境外優先票據4.5億美元，為期五年九個月，票面年利率進一步降低至5.25%，有助本集團進一步降低借貸成本及優化債務結構，顯示資本市場認可公司良好基本面及對未來優秀業績充滿信心。此外，集團於六月提早贖回二零一六年本金額3億美元，票面年利率達11.25%的優先票據，將為集團每年大幅節省利息開支。於二零一七年六月三十日，集團持有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣23,452.6百萬元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣14,797.3百萬元)，淨債項權益率約為67.0%的水平(於二零一六年十二月三十一日：71.4%)，回顧期內平均借款成本為5.9%(二零一六年：6.1%)。集團未來將持續探索各類型的融資渠道，降低融資成本，確保集團能持續穩健發展。

主席致辭

未來展望

隨著二零一七年上半年市場信心的恢復、企業適應市場能力的不斷提升以及經濟結構的持續改善，在中國經濟總體平穩的基礎上，未來經濟穩健發展的態勢將愈加明朗。房地產市場因城施策將在控風險與去庫存基調下不斷深化，熱點城市面臨量價回調，而三四線城市有望延續平穩走勢，預期將持續促進房地產市場整體的平穩健康發展。

粵港澳大灣區在國策的助力下，交通互聯、經貿合作及人文交流在不久的未來將愈加提速，勢將粵港澳大灣區建設前景廣闊，預期將引領龐大的發展契機，並在龍頭城市香港及深圳的帶領下，發揮巨大的發展潛力。

龍光地產前瞻性戰略布局粵港澳大灣區，充分印證集團領先的行業視野及優越的規劃眼光。憑藉深耕粵港澳大灣區的深厚經驗、國際化的品牌效應以及具備龐大價廉質優的土地儲備，本集團將複制成功的大都會商業模式至珠海、中山及佛山等集團早已進駐的價值窪地，把握粵港澳大灣區高速發展所帶來的龐大機遇，進一步增加市場份額並實現規模成長。

鑒於一二線城市緊縮的調控政策，本集團下半年將順應市場環境的供需情況適時調整銷售及發展策略，保留盈利及增值空間，審慎推售深圳的地鐵沿綫項目，如位於深圳北中心紅山地鐵站上蓋「龍光•玖鑽」項目、坪山高鐵站的「玖雲著」及光明高鐵站的「龍光•玖龍臺」。其他城市方面，本集團將緊抓一線城市外溢的住屋需求，並充份掌握具品牌優勢的汕頭及南寧等區域，繼續創造理想銷售表現。

主席致辭

本集團於二零一七年上半年開啟了境內外同步發展的新格局，繼於年初聯同合景泰富成功在香港投得稀缺優質的鴨脷洲利南道大型住宅地皮後，五月於新加坡再下一城，聯同新加坡南山集團於女皇鎮Stirling Road投得罕有大型市區住宅地皮。項目地理位置優越，具備良好的盈利空間，為集團海外配置資產有效對沖外匯風險及多樣化土地儲備組合的又一重要舉措。

考慮到內地房地產市場的發展週期，本集團下半年會繼續物色優質的海外市場資產，並將繼續參與具有盈利性的城市更新項目，開拓多元化的土地儲備，進一步增強集團的市場競爭力及品牌影響力。

致謝

本人藉此機會向董事會同仁及集團所有員工之不懈努力、專業精神與同心建樹致以衷心謝意。本集團的穩健發展也離不開投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持。公司未來將不斷求進，竭誠為全體股東實現最大的價值，創造最佳回報。

主席
紀海鵬
香港

二零一七年八月十日

管理層討論與分析

整體表現

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團的收益為人民幣12,382.2百萬元，較二零一六年同期增長約94.6%。毛利為人民幣4,889.0百萬元，較二零一六年同期增長約153.2%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣3,399.0百萬元，較二零一六年同期增加約166.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的期內溢利(「核心溢利」)為人民幣2,552.6百萬元，較二零一六年同期大幅度上升約195.4%；每股基本盈利為人民幣61.84分(二零一六年同期：人民幣23.01分)。於二零一七年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為67.0%。

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一七年	二零一六年	變動 %
合約銷售金額(人民幣千元)	19,313,461	14,390,320	34.2%
合約銷售建築面積(平方米) ²	1,191,094	1,140,695	4.4%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣元/平方米) ²	15,452	11,901	29.8%
收益¹	12,566,656	6,699,557	87.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣千元) ¹	12,259,627	6,613,485	85.4%
— 已交付物業建築面積(平方米) ²	1,091,487	827,073	32.0%
— 已交付物業平均售價(人民幣元/平方米) ²	10,556	7,502	40.7%
租賃收入(人民幣千元) ¹	46,191	40,013	15.4%
建築收入(人民幣千元) ¹	260,838	46,059	466.3%
毛利(人民幣千元)	4,889,024	1,930,986	153.2%
期內溢利			
— 權益股東應佔(人民幣千元)	3,399,006	1,277,552	166.1%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	356,436	71,197	400.6%
期內溢利(未計及投資物業的公允價值變動及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項)	2,552,583	864,236	195.4%
— 權益股東應佔(人民幣千元)	2,547,568	884,120	188.1%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	5,015	(19,884)	—

管理層討論與分析

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日	變動 %
總資產(人民幣千元)	102,820,382	86,501,709	18.9%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等值項目與有限制及 已抵押存款)(人民幣千元)	23,452,630	14,797,303	58.5%
銀行及其他貸款總額 ³ (人民幣千元)	41,362,012	33,186,537	24.6%
權益總額(人民幣千元)	26,719,667	25,751,346	3.8%
主要財務比率			
毛利率 ⁽¹⁾	39.5%	30.3%	
核心溢利率 ⁽²⁾	20.6%	13.6%	
淨債項權益率 ⁽³⁾	67.0%	71.4%	
資產負債率 ⁽⁴⁾	74.0%	70.2%	

1. 指扣除銷售相關稅項前的收入金額。
2. 並無計及車位應佔的建築面積。
3. 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券。

附註：

- (1) 毛利率：毛利÷收益*100%
- (2) 核心溢利率：核心溢利÷收益*100%
- (3) 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額－現金及銀行結餘)÷權益總額*100%
- (4) 資產負債率：負債總額÷資產總額*100%

管理層討論與分析

物業開發

合約銷售

二零一七年上半年，公司繼續在大灣區發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零一七年六月三十日止期間，本集團實現合約銷售約人民幣19,313.5百萬元，較二零一六年六月三十日的人民幣14,390.0百萬元上升了約34.2%，二零一七年上半年的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為29.6%、22.8%、33.5%、12.9%及1.2%。主要合約銷售來自於大灣區及汕頭區域。其中深圳區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號綫紅山站地鐵上蓋項目玖鑽及位於坪山新區的玖雲著項目。汕頭區域的銷售貢獻則主要來自明星項目御海天禧及御海陽光。於二零一七年下半年，公司位於深圳光明新區的玖龍臺將全新推售，位於深圳北商務片區的地鐵上蓋項目玖鑽、位於坪山新區的玖雲著將繼續推售新一期貨源；位於汕頭東海岸新城的新開發項目御海天宸將全新推售。預計該等項目將為集團帶來理想的銷售業績，由於該等項目土地成本較低，售價符合預期，因而未來將為公司帶來可觀的收入及盈利。

區域	二零一七年上半年合約銷售				
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
深圳區域	5,714	29.6%	138,299	11.6%	41,301
珠三角其他區域 ²	4,404	22.8%	274,654	23.1%	15,408
汕頭區域	6,465	33.5%	422,209	35.4%	13,799
南寧區域	2,493	12.9%	328,733	27.6%	7,320
其他區域	237	1.2%	27,199	2.3%	8,381
合計	19,313	100%	1,191,094	100%	15,452

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

物業銷售收益

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，物業銷售收益為人民幣12,259.6百萬元，較二零一六年同期物業銷售收益人民幣6,613.5百萬元增長約85.4%，佔收益總額的97.6%。二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售已交付面積(不包含車位)為1,091,487平方米，較二零一六年同期827,073平方米增加32.0%。二零一七年上半年的物業銷售的收益分別來自深圳區域、珠三角其他區域²、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為41.6%、9.7%、36.5%、8.0%及4.2%。

管理層討論與分析

區域	二零一七年上半年物業銷售收益				平均售價 (不含車位面積) (人民幣元/ 平方米)
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	
深圳區域	5,094	41.6%	334,488	30.7%	15,181
珠三角其他區域 ²	1,189	9.7%	87,748	8.0%	12,085
汕頭區域	4,475	36.5%	415,988	38.1%	9,564
南寧區域	987	8.0%	177,346	16.2%	5,102
其他區域	515	4.2%	75,917	7.0%	6,585
總計	12,260	100%	1,091,487	100%	10,556

新開工項目

截至二零一七年六月三十日，本集團共有10個新項目或項目新一期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,998,712平方米。

竣工項目

截至二零一七年六月三十日，本集團共有9個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為1,672,629平方米。

發展中項目

於二零一七年六月三十日，本集團共有21個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為5,135,334平方米。

1. 不含車庫面積
2. 不含深圳區域

管理層討論與分析

土地儲備

截至二零一七年六月三十日期間，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取項目6個，總建築面積為1,829,624平方米。

二零一七年度上半年透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

序	城市	項目名稱	獲取時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	計容建築 面積 (平方米)	土地成本 總額 (人民幣 百萬元)	權益土地 成本 (人民幣 百萬元)	平均土地 成本 (人民幣/ 平方米)
1	柳州	柳東新區商務 中心區地塊	2017.02.14	100%	187,443	620,565	412,374	1,103	1,103	2,674
2	香港	鴨脷洲項目	2017.02.24	50%	11,752	70,606	70,606	14,832	7,416	210,072
3	惠州	潼湖項目	2017.02.27	50%	150,487	605,100	603,974	832	416	1,378
4	新加坡	女皇鎮項目	2017.05.18	51%	21,098	88,657	88,657	4,981	2,540	56,183
5	汕頭	潮陽區新華東路項目	2017.06.20	100%	28,977	170,696	128,094	421	421	3,287
6	肇慶	大旺高新區 中心服務區	2017.06.30	100%	63,700	274,000	203,800	536	536	2,630
總計					463,457	1,829,624	1,507,505	22,705	12,432	15,061

截至二零一七年六月三十日，本集團透過公開市場獲取的土地儲備的總建築面積約為14,751,110平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,680元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過70%。

管理層討論與分析

於二零一七年六月三十日通過公開市場獲取的土地儲備分佈列表

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	2,027,334	13.7%
惠州／東莞	3,863,617	26.2%
廣州／佛山／肇慶	1,243,282	8.4%
珠海／中山／江門	321,158	2.2%
港澳	70,606	0.5%
粵港澳大灣區小計	7,525,997	51.0%
汕頭區域	1,949,982	13.2%
南寧區域	4,073,355	27.6%
其他區域	1,113,119	7.6%
新加坡	88,657	0.6%
合計	14,751,110	100.0%
土地成本(每平方米)	人民幣4,680元	—
土地成本(扣除香港及新加坡，每平方米)	人民幣3,373元	—

物業投資

租金收入

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣46.2百萬元，較二零一六年同期增加約15.4%。

投資物業

於二零一七年六月三十日，本集團有25項投資物業，總建築面積約為489,008平方米。該等投資物業組合當中19項，合計總建築面積約為149,092平方米的投資物業已竣工，而其餘6項仍在開發中。

管理層討論與分析

財務回顧

(一) 收益

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間收益為人民幣12,382.2百萬元，較二零一六年同期增加約人民幣6,019.0百萬元(或約94.6%)，主要是由於物業銷售收益較二零一六年同期增長。截至二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售收益約為人民幣12,259.6百萬元，二零一六年同期約為人民幣6,613.5百萬元，增長約85.4%。

按物業項目銷售收益詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一七年		二零一六年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
汕頭 尚海陽光	29,220	420,237	16,661	200,596
汕頭 龍騰熙園	—	136	—	4,326
汕頭 龍騰嘉園	56,941	445,588	150,836	935,393
汕頭 御海陽光	205,600	2,552,614	—	—
汕頭 御海禧園	88,851	649,068	—	—
汕頭 碧海陽光	35,377	407,594	—	—
惠州 天悅龍庭	126	2,280	5,470	38,157
惠州 水悅龍灣	1,608	20,762	11,928	87,902
桂林 普羅旺斯	7,547	39,383	23,051	119,235
廣州 峰景華庭	—	9,075	—	12,346
廣州 棕櫚水岸	364	14,586	5,529	83,018

管理層討論與分析

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一七年		二零一六年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
順德 水悅雲天	—	—	—	1
佛山 水悅龍灣	14,999	138,681	22,569	174,096
佛山 君悅龍庭	6,452	64,455	14,243	170,929
佛山 君悅華府	863	13,996	1,028	32,524
佛山 尚街大廈	2,408	31,223	9,843	122,808
佛山 水悅熙園	1,213	16,806	—	—
佛山 天湖華府	61,067	871,478	—	—
珠海 海悅雲天	—	446	—	1,286
中山 水悅馨園	148	16,294	138,722	834,786
中山 海悅熙園	—	351	436	5,507
中山 水悅熙園	—	2,900	3,328	37,140
中山 海悅華庭	233	8,491	3,234	58,384
東莞 君御旗峰	—	5,557	10,002	111,642
東莞 君御華府	—	10,969	288	5,477
深圳 玖龍璽	6,570	603,120	—	—
深圳 龍光城	326,184	4,451,551	122,944	1,388,177

管理層討論與分析

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一七年		二零一六年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
南寧 普羅旺斯	55,840	451,002	83,345	591,194
南寧 水悅龍灣	614	12,876	835	54,945
南寧 君御華府	624	13,325	52,416	562,289
南寧 君悅華庭	—	4,967	127,314	813,137
成都 天悅龍庭	—	12,384	825	25,025
成都 君悅華庭	42,898	208,912	—	—
海南 海雲天	33,019	293,335	—	—
廣西 陽光海岸	112,721	465,185	22,226	143,138
總計	1,091,487	12,259,627	827,073	6,613,458

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售收益金額。

(二) 直接成本

本集團直接成本較二零一六年同期增加約人民幣3,061.0百萬元(或約69.1%)，主要是由於業務規模較二零一六年同期有所增加所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日六個月期間		
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動 %
成本	7,493,210	4,432,223	69.1%
物業發展成本	7,263,482	4,394,352	65.3%
建築業務成本及租賃業務成本	229,728	37,871	506.6%

管理層討論與分析

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣295.7百萬元(二零一六年同期約為人民幣244.7百萬元)。隨著本集團本年加大樓盤銷售的推廣力度，相關銷售及營銷開支亦較二零一六年同期上升約20.8%。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣288.3百萬元(二零一六年同期約為人民幣197.5百萬元)，較二零一六年同期上升約46.0%，主要是由於人工成本增加所致。

本集團銷售及營銷開支以及行政開支佔合約銷售金額的比例從截至二零一六年六月三十日止六個月的3.1%降至截至二零一七年六月三十日止六個月的3.0%。

(四) 經營溢利

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣4,311.7百萬元至約為人民幣6,355.4百萬元(二零一六年同期為人民2,043.7百萬元)。隨著本集團收益較二零一六年同期上升約人民幣6,019.0百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一六年同期上升約人民幣3,202.7百萬元，投資物業公允價值淨增加、其他收益較二零一六年同期上升約人民幣1,447.0百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一六年同期上升約為人民幣4,311.7百萬元。

(五) 財務成本

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣318.2百萬元(二零一六年同期約為人民幣42.3百萬元)，主要是貸款和優先票據規模增加所致。

(六) 所得稅

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間稅項包含企業所得稅和土地增值稅，考慮相關遞延所得稅變動影響後的企業所得稅和土地增值稅淨額分別約為人民幣1,257.1百萬元及人民幣1,024.7百萬元(二零一六年同期約為人民幣412.5百萬元及人民幣240.1百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣2,552.6百萬元，較二零一六年同期上升約人民幣1,688.3百萬元。本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間核心溢利率約20.6%(二零一六年同期約為13.6%)，較二零一六年同期上升約7個百分點。

管理層討論與分析

(八) 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣102,820.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣86,501.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣69,870.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣58,521.4百萬元)；負債總額約為人民幣76,100.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣60,750.4百萬元)，其中非流動負債約為人民幣38,170.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣29,695.5百萬元)。權益總額約為人民幣26,719.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣25,751.3百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣20,620.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣19,426.8百萬元)。

於二零一七年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣23,452.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣14,797.3百萬元)，銀行及其他貸款總額總額約為人民幣41,362.0百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣33,186.5百萬元)。

(九) 融資活動

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批共650,000,000美元的優先票據。第一批優先票據值200,000,000美元，票面利率5.75%，到期日為二零二二年一月三日。第二批優先票據值450,000,000美元，票面利率5.25%，到期日為二零二三年二月二十三日。

(十) 承諾

於二零一七年六月三十日，本集團已就未來建設及物業發展支出作出的資本承諾約為人民幣19,471.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣24,266.2百萬元)。

(十一) 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團已就若干銀行向本集團的物業買家提供的按揭貸款提供約為人民幣13,384.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣9,806.2百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

本集團管理層認為相關按揭物業的市場價值並不低於本集團代為支付的拖欠款項，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

管理層討論與分析

(十二) 重大收購、出售或投資

於二零一七年六月二十八日，本公司之全資附屬公司深圳市龍光東圳置業有限公司(「深圳東圳」)與深圳平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)訂立股權轉讓協議，據此，深圳東圳同意收購，而平安大華同意出售深圳東圳之附屬公司惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州東圳」)10%之股權，總代價為人民幣4,038.6百萬元。收購事項完成後，惠州東圳成為本公司間接全資附屬公司。

除上述事項外，本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間無其他重大收購、出售及投資。

(十三) 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團已抵押投資物業、其他物業、存貨及已抵押存款約為人民幣7,058.3百萬元以作為其借款的擔保(二零一六年十二月三十一日：人民幣23,787.0百萬元)。

(十四) 外匯風險

本集團大部分經營業務以人民幣列值。外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元列值)。在二零一七年上半年，本集團沒有持有任何的衍生金融工具以作沖抵用途。

(十五) 自截至二零一七年六月三十日止期間結束以來概無發生足以影響本集團的重大事件。

其他資料

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

於二零一七年六月三十日，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）的股本及相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司	
			擁有權益的 相關股份 ⁽²⁾	已發行股本 百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		77.32%
	實益擁有人		11,480,000 (L) ⁽⁴⁾	0.21%
紀建德先生	實益擁有人	–	8,610,000 (L)	0.16%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		77.32%
	實益擁有人		1,793,750 (L)	0.03%
賴卓斌先生	實益擁有人	–	3,648,750 (L)	0.07%
肖旭先生	實益擁有人	–	3,911,250 (L)	0.07%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.46%股權。由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生指示行事的人士，因此紀海鵬先生（亦為家族信託受益人）亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 包括本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。
- (5) 百分比乃根據於二零一七年六月三十日的已發行股份總數計算。

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	Junxi Investments Limited	100%
	龍禧投資有限公司	100%
	高潤控股有限公司	100%
	興匯有限公司	100%

(iii) 於本公司債券的權益

董事姓名	權益性質	受控法團名稱	債券金額
紀凱婷女士	受控法團權益	Victorious City Investments Limited	30,000,000美元

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無董事及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，擁有根據證券及期貨條例第352條須予登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

其他資料

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，下列於本公司已發行股本擁有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條須予存置的權益登記冊：

姓名／名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人、受控法團權益	4,250,000,000 (L)	77.32%
	實益擁有人	11,480,000 (L) ⁽⁴⁾	0.21%
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽²⁾	4,250,000,000 (L)	77.32%
	實益擁有人	1,793,750 (L)	0.03%
Brock Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Credit Suisse Trust Limited ⁽³⁾	受託人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Junxi Investments Limited ⁽³⁾	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	61.86%
Kei Family United Limited ⁽³⁾	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	61.86%
Tenby Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.86%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.73%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 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15.46%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託（為持有紀凱婷女士及其家庭成員於本公司的權益而設）的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部權益，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部權益。此外，由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士及紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士為慣常按照紀海鵬先生指示行事的人士，因此紀海鵬先生（亦為家族信託受益人）亦視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份權益。
- (4) 包括獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。
- (5) 百分比乃根據於二零一七年六月三十日的已發行股份總數計算。

其他資料

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員(彼等的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根據證券及期貨條例第336條須予登記的權益或淡倉。

中期股息及特別股息

董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的現金中期股息(「中期股息」)每股19港仙(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)及一次性現金特別股息(「特別股息」)每股3港仙，股息合共為每股22港仙。

中期股息及特別股息將於二零一七年十一月三十日(星期四)或前後派付予二零一七年十一月六日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息及特別股息的股東，本公司將由二零一七年十一月二日(星期四)至二零一七年十一月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息及特別股息，所有過戶文件須不遲於二零一七年十一月一日(星期三)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一七年一月三日，本公司發行本金額為200百萬美元於二零二二年到期的5.75%優先票據(「二零二二年票據」)。二零二二年票據於聯交所上市。於二零一七年五月二十三日，本公司發行本金額為450,000,000美元於二零二三年到期的5.25%優先票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據已於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金額為350,000,000美元的永續資本證券(「永續資本證券」)。永續資本證券已於新交所上市。於二零一七年六月十九日，本公司贖回本金總額300,000,000美元的所有未贖回於二零一九年到期的11.25%優先票據，贖回價相等於該本金額的105.625%(即316,875,000美元)另加累計及未繳付利息1,406,250美元。本公司支付的總贖回價為318,281,250美元。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一七年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

其他資料

遵守企業管治常規守則

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的所有守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條(規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任)除外。

本公司主席兼行政總裁的角色由紀海鵬先生擔當，其為本公司創始人，擁有豐富的行業經驗。董事會認為，紀海鵬先生可在本公司發揮強大且始終如一的領導才能，亦可有效及高效地規劃和實施業務決策及策略。董事會亦認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。董事會將不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行的特定責任

於二零一七年三月二十一日，本公司(作為借款人)與(其中包括)瑞士信貸銀行股份有限公司(新加坡分行)、南洋商業銀行有限公司及興業銀行股份有限公司香港分行(作為原放債人(「原放債人」)及安排人)以及瑞士信貸銀行股份有限公司(新加坡分行)(作為融資代理(「融資代理」))訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，原放債人已同意向本公司提供為數150,000,000美元之有期貸款融資(「融資」)，自融資首次動用日期起計為期36個月。融資將用作(i)第一，本公司根據融資文件(定義見貸款協議)應付之任何費用及開支；及(ii)第二，償還本公司之現有財務債項。

根據貸款協議，倘(其中包括)(i)紀海鵬先生(「紀先生」)、紀先生之配偶、紀凱婷女士以及紀先生未滿18歲之任何親生或領養之子女或繼子女及彼等之任何聯屬人士(各自或共同)不再直接或間接透過附屬公司擁有本公司已發行股本最少51%之實益擁有人；或(ii)紀先生並無或不再擁有本公司之控制權；或(iii)紀先生、紀凱婷女士及紀建德先生(各自或共同)不再擔任本公司總裁或主席，即屬違約。

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

截至二零一七年六月三十日，150,000,000美元信貸仍未償還。

根據上市規則第13.21條，倘持續出現須遵守上市規則第13.18條所述責任的情況，則本公司會於其後的中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一七年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

其他資料

遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄10所載的標準守則。經作出具體查詢後，本公司確認截至二零一七年六月三十日止六個月期間全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能持有本集團未經公開內部資料的僱員的證券交易制訂不比標準守則寬鬆的書面指引(「僱員書面指引」)。截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司並無注意到僱員違反僱員書面指引。

購股權

截至二零一七年六月三十日止六個月，概無授出購股權。截至二零一七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					佔 已發行股本 總額百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出 購股權日期前 的證券收市價 (港元)
			於二零一七年 一月一日 尚未行使	於二零一七年 一月一日至 二零一七年 六月三十日 已授出	於二零一七年 一月一日至 二零一七年 六月三十日 已行使	於二零一七年 一月一日至 二零一七年 六月三十日 已註銷/失效	於 二零一七年 六月三十日 尚未行使			
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	13,120,000	-	-	1,640,000	11,480,000	0.209%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀建德先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	9,840,000	-	-	1,230,000	8,610,000	0.157%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,470,000	-	-	558,750	3,911,250	0.071%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,170,000	-	-	521,250	3,648,750	0.066%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2,340	2,050,000	-	-	256,250	1,793,750	0.033%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
董事所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	33,650,000	-	-	4,206,250	29,443,750	0.536%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340
其他僱員所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	86,614,658	-	-	13,092,658	73,522,000	1.338%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340

附註：

(1) 百分比乃根據於二零一七年六月三十日的已發行股份總數計算。

其他資料

董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，自本公司二零一六年年報刊發日期起董事資料變更載列如下：

董事名稱	變更詳情
紀建德先生	於二零一七年一月辭任本公司副總裁及首席運營官。 於二零一七年一月獲委任為本公司執行總裁。
張化橋先生	於二零一六年一月獲委任為上海信而富企業管理有限公司的獨立非執行董事，該公司為於二零一七年四月在紐約證券交易所上市的公司。

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，以及討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間的未經審核中期簡明綜合財務報表，並無異議。

綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	3	12,382,234	6,363,209
直接成本		(7,493,210)	(4,432,223)
毛利		4,889,024	1,930,986
其他收益		309,579	77,479
其他開支		(4,076)	(146,204)
銷售及營銷開支		(295,696)	(244,714)
行政開支		(288,274)	(197,512)
投資物業公允價值淨增加	7	1,771,333	556,449
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	15	(125,641)	67,176
分佔聯營公司溢利		101,228	–
分佔合營公司虧損		(2,072)	–
經營溢利		6,355,405	2,043,660
財務成本	4(a)	(318,173)	(42,275)
除稅前溢利	4	6,037,232	2,001,385
所得稅	5	(2,281,790)	(652,636)
期內溢利		3,755,442	1,348,749
以下各項應佔：			
本公司權益股東		3,399,006	1,277,552
非控股權益		356,436	71,197
期內溢利		3,755,442	1,348,749
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		61.84	23.01
攤薄		61.42	23.00

第34至58頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註13(a)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期內溢利	3,755,442	1,348,749
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後會或可能重新分類至損益的項目：		
— 換算海外實體財務報表的匯兌差額	52,691	(48,673)
期內全面收益總額	3,808,133	1,300,076
以下各項應佔：		
本公司權益股東	3,451,697	1,228,879
非控股權益	356,436	71,197
期內全面收益總額	3,808,133	1,300,076

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	7	13,872,475	11,890,879
其他物業、廠房及設備	8	169,403	184,317
		14,041,878	12,075,196
遞延稅項資產			
於聯營公司的權益		470,497	273,500
於合營公司的權益		2,724,682	3,019,480
有限制及已抵押存款		15,396,477	12,384,833
		316,215	227,304
		32,949,749	27,980,313
流動資產			
存貨		41,358,231	40,197,099
貿易及其他應收和預付款項	9	4,175,702	2,943,357
可收回稅項		689,948	810,941
資產(跨境擔保安排)	11	510,337	—
有限制及已抵押存款		2,226,001	1,010,172
現金及現金等價物		20,910,414	13,559,827
		69,870,633	58,521,396
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	29,653,676	23,919,327
負債(跨境擔保安排)	11	510,337	—
銀行及其他貸款		3,554,484	3,370,501
優先票據	12	1,696,860	1,747,637
應付稅項		2,515,284	2,017,405
		37,930,641	31,054,870
淨流動資產			
		31,939,992	27,466,526
總資產減流動負債			
		64,889,741	55,446,839
非流動負債			
銀行及其他貸款		17,525,791	11,707,510
公司債券		12,400,000	12,400,000
優先票據	12	6,184,877	3,960,889
遞延稅項負債		2,059,406	1,627,094
		38,170,074	29,695,493
淨資產			
		26,719,667	25,751,346
資本及儲備			
股本		434,591	434,591
永續資本證券	14	2,363,346	—
儲備		17,822,110	18,992,258
本公司權益股東應佔權益總額			
		20,620,047	19,426,849
非控股權益			
		6,099,620	6,324,497
權益總額			
		26,719,667	25,751,346

綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										
	附註	股本	股份溢價	股份基礎 賠償儲備	匯兌儲備	中國法定 儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日之結餘		439,821	2,067,453	75,257	(47,943)	648,356	592,775	9,773,060	13,548,779	3,912,138	17,460,917
截至二零一六年六月三十日止六個月之											
權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,277,552	1,277,552	71,197	1,348,749
其他全面收益		-	-	-	(48,673)	-	-	-	(48,673)	-	(48,673)
全面收益總額		-	-	-	(48,673)	-	-	1,277,552	1,228,879	71,197	1,300,076
購回及註銷本身股份		(617)	(16,212)	-	-	-	-	-	(16,829)	-	(16,829)
已宣派的末期股息	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	(664,043)	(664,043)	-	(664,043)
以股權結算並以股份為基礎的支付	13(b)	-	-	19,524	-	-	-	-	19,524	-	19,524
已喪失及註銷購股權之影響	13(b)	-	-	(3,246)	-	-	-	3,246	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	2,539,618	-	2,539,618	460,382	3,000,000
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(31,716)	(31,716)
於二零一六年六月三十日及											
二零一六年七月一日之結餘		439,204	2,051,241	91,535	(96,616)	648,356	3,132,393	10,389,815	16,655,928	4,412,001	21,067,929
截至二零一六年十二月三十一日止六個月之											
權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	3,210,184	3,210,184	640,950	3,851,134
其他全面收益		-	-	-	(26,561)	-	-	-	(26,561)	-	(26,561)
全面收益總額		-	-	-	(26,561)	-	-	3,210,184	3,183,623	640,950	3,824,573
轉發至中國法定儲備		-	-	-	-	184,095	-	(184,095)	-	-	-
購回及註銷本身股份		(4,613)	(151,797)	-	-	-	-	-	(156,410)	-	(156,410)
已宣派的末期股息		-	-	-	-	-	-	(30,955)	(30,955)	-	(30,955)
以股權結算並以股份為基礎的支付	13(b)	-	-	4,207	-	-	-	-	4,207	-	4,207
已喪失及註銷購股權之影響	13(b)	-	-	(680)	-	-	-	680	-	-	-
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(13,430)	(13,430)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	164,734	164,734
收購附屬公司額外權益		-	-	-	-	-	(1,093,544)	-	(1,093,544)	(997,889)	(2,091,433)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	864,000	-	864,000	2,118,131	2,982,131
於二零一六年十二月三十一日之結餘		434,591	1,899,444	95,062	(123,177)	832,451	2,902,849	13,385,629	19,426,849	6,324,497	25,751,346

綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔											
	附註	永續資本			股份基礎		中國法定			合計	非控股權益	權益總額
		股本	股份溢價	證券	賠償儲備	匯兌儲備	儲備	其他儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日之結餘		434,591	1,899,444	-	95,062	(123,177)	832,451	2,902,849	13,385,629	19,426,849	6,324,497	25,751,346
截至二零一七年六月三十日止六個月之												
權益變動：												
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	3,399,006	3,399,006	356,436	3,755,442
其他全面收益		-	-	-	-	52,691	-	-	-	52,691	-	52,691
全面收益總額		-	-	-	-	52,691	-	-	3,399,006	3,451,697	356,436	3,808,133
已宣派的末期股息	13(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(1,192,592)	(1,192,592)	-	(1,192,592)
以股權結算並以股份為基礎的支付	13(b)	-	-	-	4,983	-	-	-	-	4,983	-	4,983
已喪失及註銷購股權之影響	13(b)	-	-	-	(14,372)	-	-	-	14,372	-	-	-
與非控股權益交易	19	-	-	-	-	-	-	(3,434,236)	-	(3,434,236)	(604,357)	(4,038,593)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,650	17,650
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,394	5,394
發行永續資本證券	14	-	-	2,363,346	-	-	-	-	-	2,363,346	-	2,363,346
於二零一七年六月三十日之結餘		434,591	1,899,444	2,363,346	85,673	(70,486)	832,451	(531,387)	15,075,028	20,620,047	6,099,620	26,719,667

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	5,582,185	4,780,706
已付所得稅		
—已付中國稅項	(1,427,602)	(1,069,971)
經營活動所得現金淨額	4,154,583	3,710,735
投資活動		
添置其他物業、廠房及設備的付款	(26,456)	(33,598)
出售其他物業、廠房及設備所得款項	410	28
投資物業的付款	(141,836)	(642)
向合營企業及一間聯營公司注資	(15,521)	(46,500)
向合營企業及聯營公司墊款	(2,412,272)	(11,052,973)
已收利息	51,549	83,093
收購附屬公司	(517,281)	—
有限制及已抵押存款(增加)/減少	(1,113,363)	259,268
投資活動所用現金淨額	(4,174,770)	(10,791,324)
融資活動		
銀行及其他貸款所得款項	13,240,538	6,837,700
償還銀行及其他貸款	(6,706,855)	(4,600,478)
公司債券所得款項	—	2,978,650
優先票據所得款項	4,410,756	1,693,148
資產證券化所得款項	1,521,000	—
永續資本證券所得款項	2,363,346	—
贖回優先票據	(2,172,448)	—
收購於附屬公司的非控股權益	(4,038,593)	—
已付利息及其他借貸成本	(1,186,648)	(679,395)
非控股權益注資	17,650	3,000,000
購回本身股份	—	(16,829)
已付本公司股東股息	—	(664,043)
融資活動所得現金淨額	7,448,746	8,548,753
現金及現金等值項目增加淨額	7,428,559	1,468,164
於一月一日的現金及現金等值項目	13,559,827	8,635,258
匯率變動的影響	(77,972)	38,134
於六月三十日的現金及現金等價物	20,910,414	10,141,556

現金及現金等價物代表銀行存款及手頭現金。

第34至58頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

1 編製基準

本中期財務報告是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告編製*，於二零一七年八月十日獲授權刊發。

中期財務報告根據與二零一六年度財務報表相同的會計政策編製，惟預期反映於二零一七年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載列於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號的中期財務報告時需作出判斷、估計與假設。該等判斷、估計與假設會影響會計政策的應用和迄今為止資產與負債和收入與支出的呈報數額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選附註說明。附註包括闡述自二零一六年度財務報表以來，對龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)財務狀況變動和業績屬重要的事項和交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並未載有根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所需的全部資料。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒布多項香港財務報告準則修訂本，於本集團當前會計期間首次生效。該等發展概無對於本中期財務報告所編製或呈列有關本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告

(a) 收益

收益指期內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(扣除銷售相關稅項及所允許的折扣前)，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	12,259,627	6,613,485
租金收入	46,191	40,013
建築收入	260,838	46,059
	12,566,656	6,699,557
減：銷售相關稅項	(184,422)	(336,348)
	12,382,234	6,363,209

(b) 分部報告

本集團按根據業務系列(產品及服務)組織的分部管理業務。本集團按照符合向本集團最高級行政管理人員提供用於資源配置及評估表現的內部資料彙報的方式，呈列以下三個可申報分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列可申報分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及零售店舖。
- 物業租賃：該分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時，本集團的投資物業組合主要位於中華人民共和國(「中國」)。
- 建築合同：該分部為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇。目前，本集團與此有關的業務均在中國。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績

本集團的高級行政管理人員會定期審閱各可申報分部的經營業績。

截至二零一七年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收益	12,259,627	46,191	260,838	12,566,656
減：銷售相關稅項	(182,825)	(1,428)	(169)	(184,422)
來自外部客戶淨收益	12,076,802	44,763	260,669	12,382,234
分部間收益	–	10,061	2,155,433	2,165,494
可申報分部收益	12,076,802	54,824	2,416,102	14,547,728
可申報分部溢利	4,375,112	45,723	374,113	4,794,948
銀行利息收入	19,447	206	1,064	20,717
財務成本	(69,496)	–	(25,589)	(95,085)
折舊	(2,679)	(1,384)	–	(4,063)
投資物業公允價值增加	–	1,771,333	–	1,771,333

截至二零一六年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收益	6,613,485	40,013	46,059	6,699,557
減：銷售相關稅項	(334,046)	(1,968)	(334)	(336,348)
來自外部客戶淨收益	6,279,439	38,045	45,725	6,363,209
分部間收益	–	–	1,706,067	1,706,067
可申報分部收益	6,279,439	38,045	1,751,792	8,069,276
可申報分部溢利	1,498,395	37,795	219,010	1,755,200
銀行利息收入	17,716	–	15,761	33,477
財務成本	(20,412)	–	(2,985)	(23,397)
折舊	(4,840)	–	(2)	(4,842)
投資物業公允價值增加	–	556,449	–	556,449

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	14,547,728	8,069,276
分部間收益抵銷	(2,165,494)	(1,706,067)
綜合收益	12,382,234	6,363,209
溢利		
可申報分部溢利	4,794,948	1,755,200
分部間溢利抵銷	(357,647)	(236,652)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	4,437,301	1,518,548
其他收益	309,579	77,479
其他開支	(4,076)	(146,204)
折舊	(22,161)	(22,176)
財務成本	(318,173)	(42,275)
分佔聯營公司溢利	101,228	–
分佔合營公司虧損	(2,072)	–
投資物業公允價值淨增加	1,771,333	556,449
衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加	(125,641)	67,176
未分配總部及企業開支	(110,086)	(7,612)
綜合除稅前溢利	6,037,232	2,001,385

(iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無呈列地理資料。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

4 除稅前溢利

除稅前溢利扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
(a) 財務成本		
銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	660,849	372,442
優先票據的利息	432,938	287,813
公司債券的利息	307,197	202,615
	1,400,984	862,870
減：資本化款項	(1,082,811)	(820,595)
	318,173	42,275
(b) 其他項目		
折舊	39,319	23,355
減：資本化款項	(17,158)	(1,179)
	22,161	22,176
已售物業的成本	7,263,482	4,379,980
出售其他物業、廠房及設備的虧損淨額	2,691	–
利息收入		
— 銀行現金	(51,284)	(65,306)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	(242,876)	–

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	1,021,781	341,757
期內中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	1,024,693	240,114
	2,046,474	581,871
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	235,316	70,765
	2,281,790	652,636

- (i) 根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於本集團期內並無於香港賺取或有源自香港的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國的法定所得稅稅率為25%。除另有規定外，本集團旗下的中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。
- (iv) 本集團於中國發展的待售物業須根據土地價值增幅按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據相關法規，土地增值稅按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格扣除的物業發展開支)計算。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一七年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司權益股東應佔溢利人民幣3,399,006,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,277,552,000元)及截至二零一七年六月三十日止六個月已發行股份5,496,322,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：5,552,484,000股)計算如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於六月三十日的股份加權平均數	5,496,322	5,557,554
購回及註銷股份的影響	-	(5,070)
於六月三十日的股份加權平均數	5,496,322	5,552,484

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔溢利(攤薄)人民幣3,399,006,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,277,552,000元)及股份加權平均數(攤薄)5,534,482,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：5,555,405,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
於六月三十日的股份加權平均數	5,496,322	5,552,484
根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響	38,160	2,921
於六月三十日的股份加權平均數(攤薄)	5,534,482	5,555,405

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

7 投資物業

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於二零一七年六月三十日重估。有關估值由獨立測量師亞太資產評估及顧問有限公司(其僱員為香港測量師學會會員)以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司深圳分行(擁有近期對所估值物業所在城區及類別的經驗)進行。

於二零一七年六月三十日，投資物業的公允價值以直接比較法及收入資本化法釐定。直接比較法是參照有關市場可用於比較的銷售證據進行估值，與市場單位銷售率呈正相關。收入資本化法是將現有租約的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作出適當撥備進行估值，與市場每月租值呈正相關，與資本化率呈負相關。

發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用於比較的銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

期內，投資物業及發展中投資物業的公允價值淨增加為人民幣1,771,333,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣556,449,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣224,334,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣158,639,000元)。

8 其他物業、廠房及設備

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團添置及出售其他物業、廠房及設備分別為人民幣28,194,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣33,598,000元)和人民幣3,102,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣28,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

9 貿易及其他應收和預付款項

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	27,866	129,292
應收關聯公司合同工程款項總額	93,568	110,763
預付款項及其他應收款項	3,346,460	1,742,443
土地保證金	474,630	725,620
應收關聯公司款項(附註(iv))	31,072	30,181
應收一名非控股權益款項(附註(iv))	14	14
應收一間聯營公司款項(附註(v))	82,489	14,320
應收合營公司款項(附註(v))	106,409	55,563
衍生金融工具：		
— 優先票據贖回選擇權(附註12)	13,194	135,161
	4,175,702	2,943,357

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(按發票日期計算及已扣除呆賬撥備)如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	4,327	94,273
逾期1個月以上至3個月	14,059	149
逾期3個月以上至6個月	6,258	5,064
逾期6個月以上至1年	309	11,272
逾期1年以上	2,913	18,534
	27,866	129,292

- (ii) 並無逾期亦無減值的應收款項與近期並無違約記錄的不同客戶有關。已逾期但並無減值的應收款項與獨立客戶有關，該等客戶素來與本集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍視為可全數收回，故毋須就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 預期全部貿易及其他應收款項於一年內收回。
- (iv) 應收關聯公司及一名非控股權益款項為免息、無抵押及須按要求收回。
- (v) 應收一間聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及預計一年內收回。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

10 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	5,299,083	4,675,389
其他應付款項及應計費用	3,870,857	1,241,533
應付股息	1,192,592	–
已收客戶按金	11,826	12,368
已收租金及其他按金	72,974	99,511
預收款項		
– 直接自客戶收取(附註(ii))	15,794,709	16,049,478
– 其他(附註(iii))	1,567,000	–
應付關聯公司款項(附註(iv))	504,395	497,488
應付聯營公司款項(附註(v))	7,718	–
應付合營公司款項(附註(v))	1,332,522	1,343,560
	29,653,676	23,919,327

附註：

(i) 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：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內或按要求	2,023,863	2,866,163
1個月後但3個月內	566,865	269,849
3個月後但6個月內	816,761	391,516
6個月後但1年內	743,801	392,494
1年後	1,147,793	755,367
	5,299,083	4,675,389

(ii) 其主要指自銷售物業客戶已收取金額，而已售物業的風險及回報於期末尚未轉移。

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

(iv) 應付關聯公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(v) 應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

11 跨境擔保安排下的資產與負債

二零一七年，本集團與一些金融機構訂立若干跨境擔保安排，讓若干境內(即中國)資金用作抵押境外(即香港)墊款，作本集團的一般營運資金用途。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒布的相關規定和監管要求作出)，本集團中國附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的香港關聯公司或業務夥伴對本集團香港附屬公司作出等額墊款。該等安排的淨成本每年為墊款總額的0.47%。

詳情如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)		
— 計入為流動資產	510,337	—
負債(跨境擔保安排)		
— 計入為流動負債	(510,337)	—
	—	—

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

12 優先票據

優先票據負債部分：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i))	–	2,093,304
250百萬美元優先票據(附註(ii))	1,696,860	1,747,637
260百萬美元優先票據(附註(iii))	1,813,784	1,867,585
200百萬美元優先票據(附註(iv))	1,381,058	–
450百萬美元優先票據(附註(v))	2,990,035	–
	7,881,737	5,708,526

附註：

- (i) 於二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

於二零一七年六月十九日(「贖回日期」)，未贖回結餘按相等於其本金額的105.625%(即316,875,000美元)另加截至贖回日期的累計未繳付利息1,406,250美元的贖回價提前贖回。本公司於贖回日期支付的贖回價總額為318,281,250美元。

- (ii) 於二零一四年十二月二日，本公司發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一七年十二月八日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

- (iii) 於二零一六年一月十九日，本公司發行本金額260,000,000美元二零二零年到期優先票據(「260百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率7.70%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二零年一月十九日到期。於二零一九年一月十九日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

- (iv) 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，於每半年期末支付。優先票據於二零二二年一月三日期到期。於二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。

- (v) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行本金額450,000,000美元二零二三年到期優先票據(「450百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二三年二月二十三日到期。於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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

13 資本、儲備及股息

(a) 股息

- (i) 歸屬於中期應付本公司權益股東的股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
建議中期股息及特別股息		
分別每股普通股19港仙及3港仙(分別相當於人民幣16分及人民幣3分)		
(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)	1,021,033	-

中期股息並未於報告期末確認為負債。

- (ii) 歸屬於上一財政年度應付本公司權益股東的股息已於中期批准：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期內所批准有關上一財政年度的末期股息及特別股息		
分別每股普通股22港仙及3港仙(分別相當於人民幣20分及人民幣3分)		
(截至二零一六年六月三十日止六個月：每股普通股14港仙及零港仙(分別相當於人民幣12分及零分))	1,192,592	664,043

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

13 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算並以股份為基礎的交易

於二零一四年五月二十九日，本集團向本公司董事及僱員(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。根據購股權計劃，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(「股東特別大會」)批准。

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

截至二零一七年六月三十日止六個月，並無購股權獲行使(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

14 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。發行人可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。

董事認為，本集團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權益工具。

15 金融工具公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值等級

下表呈列本集團金融工具的公允價值，該等工具於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三級公允價值等級。將公允價值計量分類的等級經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

15 金融工具公允價值計量(續)**(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)****(i) 公允價值等級(續)**

	於二零一七年六月三十日分類為 以下各級的公允價值計量			
	於二零一七年 六月三十日 的公允價值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量				
資產：				
優先票據回購權(附註9)	13,194	—	—	13,194

	於二零一六年十二月三十一日分類為 以下各級的公允價值計量			
	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量				
資產：				
優先票據回購權(附註9)	135,161	—	—	135,161

截至二零一七年六月三十日止六個月，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一六年：零)。本集團的政策為於公允價值層級發生轉撥的報告期末確認有關轉撥。

本集團的所有衍生金融工具均已於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日重估。有關估值由獨立測量師行亞太資產評估及顧問有限公司進行。

於各中期報告日及年度報告日進行估值時，本集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

15 金融工具公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	幅度 (加權平均)
本集團			
於二零一七年六月三十日			
優先票據回購權	餘值法	無風險利率	0.088%–1.928% (二零一六年十二月三十一日： 0.257%–1.497%)
		期權調整利差	3.681%–4.637% (二零一六年十二月三十一日： 3.078%–4.698%)
		折現率	4.308%–6.565% (二零一六年十二月三十一日： 3.658%–6.195%)

衍生金融工具的公允價值採用餘值法以票據於估值日期的市場報價減直接債務的公允價值釐定。公允價值計量與無風險利率、期權調整利差及折現率呈負相關關係。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，估計無風險利率、期權調整利差及折現率下降/上升1%，在所有其他變量保持不變的情況下，將不會對本集團期/年內溢利產生重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

15 金融工具公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

期內該等第三級公允價值計量餘額變動如下：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日	135,161	36,692
初始公允價值	5,982	10,889
期內公允價值變動	1,974	67,176
提早贖回	(127,615)	-
匯兌差額	(2,308)	1,594
於六月三十日	13,194	116,351

衍生金融工具及提早贖回的公允價值變動呈列於綜合損益表內的「衍生金融工具公允價值淨(減少)/增加」。

(b) 並非以公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的價值並無重大差異。

16 在中期財務報告未撥備的未履行資本承擔

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約	6,438,918	5,593,891
已授權但未訂約	13,032,699	18,672,299
	19,471,617	24,266,190

承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支以及未來投資及物業發展開支。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

17 或然負債

向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保	13,384,250	9,806,196

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對擔保金額的要求各有不同，但通常介乎所授予買家按揭貸款的3%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保而蒙受損失，原因在於本集團並無為該等買家申請個別房屋所有權證，並可接收相關物業的所有權及出售相關物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

18 重大關聯方交易

除本中期財務報告其他部分披露的交易及結餘外，本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月訂立的重大關聯方交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入	(a)	260,669	45,725
關聯公司租金收入	(b)	2,120	-
於一間聯營公司及多間合營公司的利息收入	(c)	242,876	-
主要管理人員薪酬	(d)	29,320	15,699

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

18 重大關聯方交易(續)

附註：

- (a) 本集團於日常業務中按一般商業條款獲聘負責關聯公司的若干建築項目。
- (b) 本集團自關聯公司收取其投資物業所產生的租金。
- (c) 指本集團於一間聯營公司及多間合營公司之利息收入總額。本集團向一間聯營公司及多間合營公司提供資金。該墊款為計息、無抵押及無固定還款期。
- (d) 主要管理人員的薪酬(包括已付/應付董事及高級管理人員的款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
董事袍金	2,308	2,742
薪金及其他酬金	23,814	8,584
退休福利計劃供款	88	58
股份付款	3,110	4,315
	29,320	15,699

19 與非控股權益交易

於二零一七年六月二十八日，本集團向深圳平安大華滙通財富管理有限公司收購惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州大亞灣東圳」)的10%非控股權益。上述交易完成後，惠州大亞灣東圳成為本集團的間接全資附屬公司。就收購附屬公司額外權益所支付的代價較非控股權益的賬面值約人民幣604,357,000元多約人民幣3,434,236,000元，該差額於其他儲備抵減。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

20 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋可能產生的影響

多項修訂及新準則於二零一七年一月一日開始的年度期間生效，並獲准提早應用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並未提早採納任何新訂或經修訂準則。

本集團對於上一份年度財務報表所提供資料有以下最新資料，內容有關已頒佈但尚未生效的新訂準則可能產生的影響，或會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代金融工具會計處理的現行準則香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量、金融資產減值計算及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及金融負債分類的規定，並無作出重大修改。本集團決定於香港財務報告準則第9號在二零一八年一月一日強制生效時，方會採納有關準則。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：以(1)攤銷成本；(2)按公允價值計入損益(按公允價值計入損益)及(3)按公允價值計入其他全面收益(按公允價值計入其他全面收益)計量，載列如下：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的商業模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為按公允價值計入其他全面收益，則實際利息、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為按公允價值計入損益(不論實體的商業模式為何)。唯一例外的是，倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為按公允價值計入其他全面收益。倘股本證券指定為按公允價值計入其他全面收益，則該證券只有股息收入方會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認(不可撥回)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

20 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 分類及計量(續)

根據初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本及按公允價值計入損益計量的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續沿用其各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為按公允價值計入損益或在過渡至香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為按公允價值計入其他全面收益(不可撥回)的股本證券投資。本集團尚未決定會否不可撤回地指定該等投資為按公允價值計入其他全面收益或將其分類為按公允價值計入損益。由於有關可供出售股本投資的現有會計政策為於出售或減值前在其他全面收益確認公允價值變動，屆時收益或虧損會撥回至損益，故任何分類將導致會計政策出現變動。此政策變動不會對本集團的資產淨值及全面收益總額構成任何影響，惟將影響已呈報的表現金額，如溢利及每股盈利。

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定指定為按公允價值計入損益的金融負債因金融負債本身信貸風險變動所引致的公允價值變動，須於其他全面收益確認(不得重新分類至損益)。本集團目前並無任何指定為按公允價值計入損益的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須發生虧損事件亦可確認減值虧損。反之，實體須視乎資產以及事實及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。此新減值模式或會導致提前確認本集團貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，須進行更為詳細的分析以確定影響程度。

(c) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號基本上並無改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，已就合資格作對沖會計處理的交易類別引入較大靈活性。本集團初步評估現有對沖關係將於採納香港財務報告準則第9號後合資格作持續對沖，因此，預期其對沖關係會計處理將不會受到重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

20 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋可能產生的影響(續)**香港財務報告準則第15號，客戶合約收益**

香港財務報告第15號建立一個確認客戶合約收益的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有的收益準則香港會計準則第18號，收益(涵蓋銷售商品及提供服務產生的收益)及香港會計準則第11號，建造合約(規定建造合約收益的會計處理)。本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別以下可能會受到影響的方面：

(a) 收益確認的時間

目前，建造合約及提供服務產生的收益按時間確認，而銷售商品的收益一般在所有權的風險及回報已轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，客戶取得合約中所承諾商品或服務的控制權時確認收益。香港財務報告準則第15號已識別所承諾商品或服務的控制權被視為已按時間轉移的三種情況：

- (a) 實體履約時，客戶同時獲得並消費實體履約所提供的利益；
- (b) 實體的履約行為創造或改善資產(如在建工程)，而客戶在該資產創造或改善時擁有控制權；
- (c) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於其他用途的資產，且實體具有可執行權利就迄今為止已完成的履約部分收取付款。

倘合約條款及實體活動並不屬於該三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，該實體就銷售商品或服務按單個時間點(即控制權轉移時)確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

由於由風險回報法變為逐個合約控制權轉移法，一旦本集團採納香港財務報告準則第15號，本集團目前按時間點確認的部分代工及住宅物業開發活動或會符合香港財務報告準則第15號按時間確認收益的標準。此情況將取決於銷售合約的條款及該合約內任何特定履約條款的可強制執行性，視乎將強制執行合約的司法權區而有所區別。本集團其餘合約確認收益的時間點亦可能早於或遲於當前會計政策所規定者。然而，須作進一步的分析以釐定此項會計政策變動是否可能對任何指定財務報告期間所報告金額產生重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

20 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第15號，客戶合約收益(續)

(b) 重大融資成分

合約載有重大融資成分時(不論是否重大提前或逾期收取客戶付款)，香港財務報告準則第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在付款遭嚴重延誤時應用該政策，而該情況目前在本集團與其客戶的安排中並不常見。目前，本集團概無於提前收取付款時應用該政策。

預付款於本集團與其客戶的安排中並不常見，惟本集團推銷住宅物業而該物業仍在建設中時除外。於此情況下，倘買方同意提前支付購買價格餘額，則本集團可能會在應付售價基礎上向買方提供折扣。

目前，物業銷售的收益於物業竣工時確認，按已收客戶金額計量，而不論客戶是否提前或於竣工時支付。然而，根據香港財務報告準則第15號，該等預付款計劃可能被視為包含融資成分。

本集團正評估本集團預付款計劃中的此成分是否對合約具有重大意義，因此，無論是否採納香港財務報告準則第15號，就確認收益而言，交易價格將須予以調整。香港財務報告準則第15號項下交易價格的任何調整(倘視為必要)將會引致於建造工程仍在進行時確認利息開支，以反映獲得客戶融資收益的影響，而已竣工物業的控制權轉移予客戶時已確認的物業銷售收益相應增加。

(c) 附帶退貨權的銷售

目前，本集團在允許客戶退貨時估計退貨水平並對收益及銷售成本作出調整。

本集團預期採納香港財務報告準則第15號不會對本集團於客戶有退貨權時確認收益及銷售成本的方式產生重大影響。然而，由於本集團目前就預期退貨調整存貨的賬面值，而非確認單獨資產，故就預期退回的產品單獨確認退回資產的新規定將對綜合財務狀況表的呈報產生影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

20 已頒佈但於截至二零一七年六月三十日止六個月尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋可能產生的影響(續)**香港財務報告準則第16號，租賃**

本集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類分別入賬租賃安排。本集團作為出租人訂立部分租賃，其他租賃則作為承租人訂立。

預期香港財務報告準則第16號不會對出租人於租賃項下的權利及義務的入賬方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。反之，在可行權宜的情況下，承租人將按與當前融資租賃會計處理相若的方法將所有租賃入賬，即於租賃開始日期，承租人將按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。於初步確認此資產及負債後，承租人將就租賃負債的未償付結餘確認應計利息開支及使用權資產折舊，取代按租期系統化地確認經營租賃項下所產生租金開支的現時政策。作為可行權宜方法，承租人可選擇不對短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產租賃採用此會計處理模式，於此情況下，將繼續按租期系統化地確認租金開支。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃(目前分類為經營租賃)承租人進行的會計處理。應用新的會計模式預期將導致資產及負債增加，並對租期內於損益表中確認開支的時間產生影響。於二零一七年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃，本集團就物業的未來最低租賃付款為人民幣8,555,000元，其中大部分款項於報告日期後1年內支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，部分該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應的使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時至採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租賃及折現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生新資產及負債的金額。

本集團正考慮是否於香港財務報告準則第16號的生效日期二零一九年一月一日前採納該準則。然而，香港財務報告準則第16號於採納香港財務報告準則第15號後方可提前採納。因此，香港財務報告準則第16號不大可能於香港財務報告準則第15號的生效日期(即二零一八年一月一日)前被採納。