

LOGAN

龙光地产

中期報告 2019



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)



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	7
其他資料	16
簡明綜合損益表	25
簡明綜合全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	30
中期財務資料附註	32



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生(主席)
紀建德先生(行政總裁)
肖旭先生
賴卓斌先生

非執行董事

紀凱婷女士

獨立非執行董事

張化橋先生
廖家瑩女士
蔡穗聲先生

審核委員會

廖家瑩女士(主席)
蔡穗聲先生
張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生(主席)
紀海鵬先生
廖家瑩女士

提名委員會

紀海鵬先生(主席)
張化橋先生
廖家瑩女士

公司秘書

李昕穎女士

核數師

安永會計師事務所

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02-03A室

公司網址

<http://www.loganproperty.com>

授權代表

李昕穎女士
紀凱婷女士

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54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」）提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

市場回顧

二零一九年上半年，全球經濟增長有所放緩，美國發起的貿易保護主義為全球經濟局勢增添不穩定的因素。面對複雜的國際環境，中國中央政府堅持以供給側結構性改革和經濟結構優化為發展主線，持續擴大有效需求，中國經濟仍然保持穩中向好。二零一九年上半年，國內生產總值按年增長6.3%。

截至二零一九上半年，全國房地產市場保持平穩。根據國家統計局數據，全國房地產開發投資人民幣61,609億元，同比增長10.9%。全國商品房銷售面積達75,786萬平方米，同比下降1.8%。商品房銷售金額達到人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

中國中央政府近期發佈「關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見」，目標是把深圳建成具有全球影響力的創新創業創意之都，以及競爭力、創新力、影響力卓著的全球標桿城市。截至二零一九年六月三十日，本集團深圳土儲貨值超過人民幣1,800億元，並於二零一七年、二零一八年連續兩年成交套數位居深圳市第一位，目前在深圳發展的地鐵物業項目數量達到13個，先發優勢顯著。本集團將長期受益於深圳區域的經濟增長和政策紅利。此外，本集團在惠州和東莞等臨深區域土儲貨值超過人民幣1,500億元，將持續受益於深圳購房需求的溢出效應。

整體表現

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售額約人民幣453.1億元，較去年同期增長約27.7%，完成了53.3%的2019年銷售目標，合約銷售面積約為340萬平方米。收入約為人民幣27,022百萬元，較去年同期增長約78.3%。毛利約為人民幣9,392百萬元，毛利率為34.8%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣5,128百萬元。核心溢利約為人民幣4,672百萬元，較去年同期上升約59.0%，核心利潤率達17.3%，保持市場領先地位。

主席致辭

回顧期內，本集團憑藉前瞻性的大灣區佈局，優於同業的盈利水平，以及卓越的品牌價值，繼續深獲行業和資本市場的高度肯定。期內，在品牌及企業榮譽方面，本集團連續九年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的中國房地產百強企業，排名更由二零一八年之第26位躍升至二零一九年之第23位，並獲得「二零一九房地產盈利性TOP10」第4位。除此之外，本集團連續17年榮列「廣東地產資信20強」，並於「福布斯全球上市公司2000強」榮列第957位，較二零一八年大幅躍升430名，同時躋身福布斯全球2000強成長冠軍榜單。期內，本集團再次入選財富中國500強第202位，排名較2018年上升64名。

資本市場方面，本公司獲得花旗、瑞銀、滙豐、華泰證券等多家國內外大行一致作為地產行業首選給予推薦。同時，本公司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。本公司現為恒生綜合大型股／中型股指數、恒生大灣區指數、MSCI中國全股票指數及富時Shariah全球股票指數成份股。國際權威評級機構標準普爾(Standard & Poor's)、穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)亦重申其對集團的評級，分別為「BB」、「Ba3」及「BB」評級。標準普爾(Standard & Poor's)及惠譽(Fitch)將本公司的評級升為「BB」，展望穩定，而穆迪(Moody's)將前景評級從「穩定」調整為「正面」。國內著名評級機構中誠信證券評估有限公司及聯合信用評級有限公司繼續給予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。

業務回顧

本集團堅持「區域深耕+城市更新」雙輪驅動戰略，實現粵港澳大灣區「9+2」城市群全覆蓋，通過多元化和逆週期的土地獲取方式，在大灣區內一二線城市擁有充裕優質低成本土儲，並聚焦於主流人群的住宅開發業務，具有顯著的差異化競爭優勢。未來隨著大灣區經濟的持續增長和軌道交通的延伸，本集團勢必成為最大受益者，業績可望持續穩定增長。二零一八年起，本集團積極佈局環上海大都市圈。截至本報告日，一共有6個項目。就非大灣區的佈局而言，公司在廣西南寧及廣東汕頭持續深耕，期內繼續保持當地龍頭開發商的地位。

主席致辭

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，城市更新業務貢獻核心利潤約人民幣18億元，成為集團業績持續增長的新引擎。集團擁有城市更新專業團隊，在大灣區深耕17年，熟悉大灣區地方商圈資源和渠道，深度瞭解大灣區地方政策，產業和人口的城市規劃，在城市更新領域有顯著的競爭優勢。集團城市更新業務目前佈局10個城市，貨值超過人民幣3,200億元，其中90%在大灣區，貨值大，價值高，具有先發優勢。

集團在深圳、惠州、東莞、珠海等城市擁有充足城市更新項目，估計可銷售價值約為人民幣2,600億元，項目質量高，孵化週期短，有良好業績記錄，盈利可見性清晰。2018年孵化佛山和珠海兩個項目，貨值人民幣180億元。2019年預期孵化深圳蛇口自貿區，惠州大亞灣和深圳僑城東等3個項目，貨值人民幣700億元。集團與惠州政府和北京慧聰集團三方簽約，配合惠州政府打造萬億電子信息產業規劃，為大亞灣項目引入慧聰集團總部，提升區域價值。

一直以來，集團致力於建立良好穩健的資本結構，以為未來的長期持續發展打好堅實的基礎。二零一九年上半年，本公司成功發行3.5億美元的優先票據及本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司發行境內公司債券人民幣15.1億元，票面利率5.5%。截至二零一九年六月三十日，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383.12億元，淨負債率約為65.4%(二零一八年十二月三十一日：63.2%)，期內平均借貸成本為6.1%。未來，本集團將不斷探索多元化的融資渠道，確保集團能夠持續穩健發展。

未來展望

中國中央政府提出，堅持因城施策，促進供求平衡，加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。預期未來中國房地產市場將維持平穩發展，商品房市場集中度將進一步提升，人口和產業將繼續向中國三大都市圈集中。

主席致辭

中國中央政府期望大灣區成為國際科技創新中心，在區內實現創新要素，產業和人才的融合與自由流動。與紐約，三藩市和東京等3個世界級灣區比較，大灣區的人均GDP和高附加值產業比重都有長期增長空間。目前大灣區擁有20家世界500強企業，在金融和科技領域擁有多家具全球競爭力的企業，佔據了全球產業鏈上的經濟制高點。受益於大灣區GDP的持續增長，預期未來大灣區內創新產業和高端人才將持續流入，隨著基礎設施和生活配套完善，大灣區將形成1小時國際大都市優質生活圈。截至二零一九年六月三十日，本集團土儲總貨值約為人民幣7,520億元，其中大灣區土儲佔比約為81%，足夠保證未來銷售和利潤持續增長。基於優質的土儲和強大的執行力，本集團將繼續堅持深耕大灣區，擴大區內主要城市的市場佔有率和盈利規模。

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

致謝

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

主席

紀海鵬

香港

二零一九年八月二十六日

管理層討論與分析

整體表現

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的收入約為人民幣27,021.7百萬元，較二零一八年同期增長約78.3%。毛利約為人民幣9,392.4百萬元，較二零一八年同期增長約67.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為約人民幣5,128.4百萬元，較二零一八年同期增長約49.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，核心溢利（附註1）約為人民幣4,671.5百萬元，較二零一八年同期大幅度上升約59.0%。每股基本盈利為人民幣91.87分（二零一八年同期：人民幣60.99分）。於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債率為65.4%。

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 %
收入 ¹	27,021,708	15,153,528	78.3%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收入 ¹	16,226,129	13,074,239	24.1%
— 已交付物業建築面積(平方米) ²	892,623	739,314	20.7%
— 已交付物業平均售價(人民幣元/平方米) ²	19,655	18,646	5.4%
租賃收入 ¹	70,679	45,842	54.2%
建築及裝飾收入 ¹	5,824,900	966,193	502.9%
級土地開發收入 ¹	4,900,000	1,067,254	359.1%
毛利	9,392,398	5,611,399	67.4%
期內溢利			
— 母公司擁有人應佔	5,128,402	3,431,807	49.4%
— 非控股權益應佔	161,959	363,031	-55.4%
核心溢利 ⁽¹⁾	4,671,501	2,937,853	59.0%
— 母公司擁有人應佔	4,509,829	2,650,486	70.2%
— 非控股權益應佔	161,672	287,367	-43.7%

管理層討論與分析

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	191,509,488	170,094,677	12.6%
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)	38,311,731	35,717,151	7.3%
銀行及其他借貸總額 ³	65,274,388	58,941,178	10.7%
權益總額	41,249,250	36,745,786	12.3%

主要財務比率

毛利率 ⁽²⁾	34.8%	33.7%
核心溢利率 ⁽³⁾	17.3%	17.3%
淨負債率 ⁽⁴⁾	65.4%	63.2%
資產負債率 ⁽⁵⁾	78.5%	78.4%

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) 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及分佔一間聯營公司投資物業的公允價值變動
- (2) 毛利率：毛利÷收入*100%
- (3) 核心溢利率：核心溢利÷收入*100%
- (4) 淨負債率：(銀行及其他借貸總額－現金及銀行結餘)÷權益總額*100%
- (5) 資產負債率：負債總額÷資產總值*100%

管理層討論與分析

物業開發

合約銷售

二零一九年上半年，本公司繼續在粵港澳大灣區（「大灣區」）發揮其市場優勢，取得不俗的銷售業績。截至二零一九年六月三十日止期間，本集團實現合約銷售約人民幣45,311.3百萬元，較二零一八年同期上升了約27.7%。二零一九年上半年的合約銷售中，深圳區域、大灣區其他區域、南寧區域、汕頭區域、長江三角洲區域、新加坡及其他區域佔比分別約為9.0%、44.4%、27.8%、6.8%、3.2%、5.9%及2.9%。主要合約銷售來自於大灣區及南寧區域。其中深圳區域的銷售主要來自位於深圳地鐵4號線紅山站地鐵上蓋項目龍光•玖鑽及位於深圳光明新區的龍光•玖龍台等項目。南寧區域的銷售貢獻則主要來自南寧•玖譽湖及南寧•玖譽城項目。於二零一九年下半年，深圳的龍光•玖龍台及惠州的龍光城將繼續推售新一期貨源。

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

區域	金額 (人民幣百萬元)	二零一九年上半年合約銷售		平均售價 ¹ (人民幣元/ 平方米)
		佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	
深圳區域	4,072	9.0%	70,161	58,042
大灣區其他區域 ²	20,139	44.4%	1,507,405	13,176
南寧區域	12,603	27.8%	1,279,061	9,770
汕頭區域	3,059	6.8%	302,852	9,547
長三角區域	1,439	3.2%	70,226	20,209
新加坡	2,681	5.9%	30,880	86,815
其他區域	1,318	2.9%	131,188	9,921
合計	45,311	100%	3,391,773	13,186

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

管理層討論與分析

物業銷售收入

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入為人民幣16,226.1百萬元，較二零一八年同期物業銷售收入人民幣13,074.2百萬元增長約24.1%。二零一九年六月三十日止六個月期間物業銷售已交付面積（不含車位）為892,623平方米，較二零一八年同期739,314平方米增加20.7%。二零一九年上半年的物業銷售收入（未扣除銷售相關稅項）分別來自深圳區域、大灣區其他區域²、汕頭區域、南寧區域及其他區域²，佔比分別約為54.5%、24.2%、6.5%、14.5%及0.3%。

區域	二零一九年上半年物業銷售收入				
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	平均售價 (不含車位面積) (人民幣元/平方米)
深圳區域	8,942	54.5%	198,300	22.2%	48,946
大灣區其他區域 ²	3,959	24.2%	245,926	27.6%	17,135
汕頭區域	1,062	6.5%	109,255	12.2%	10,041
南寧區域	2,371	14.5%	338,460	37.9%	7,371
其他區域	48	0.3%	682	0.1%	47,815
合計	16,382	100%	892,623	100%	19,655
減：銷售相關稅項	(156)				
物業銷售收入	16,226				

1. 不含車庫面積

2. 不含深圳區域

新開工項目

截至二零一九年六月三十日，本集團共有38個新項目（包括項目新一期動工開發），規劃總建築面積合計約為8.7百萬平方米。

竣工項目

截至二零一九年六月三十日，本集團共有13個項目（包括項目分期竣工），規劃總建築面積合計約為1.6百萬平方米。

發展中項目

於二零一九年六月三十日，本集團共有90個項目（包括項目分期）處於在建階段，規劃總建築面積合計約為22.3百萬平方米。

管理層討論與分析

土地儲備

截至二零一九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16個，總建築面積為4,166,278平方米。

二零一九年上半年透過公開市場「招拍掛」新收購項目列表

區域	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣 百萬元)	權益土地成本 (人民幣 百萬元)	平均土地成本 (人民幣元/ 平方米)
深圳	32,667	200,042	6,585	6,585	32,918
佛山	170,797	590,106	3,528	2,783	5,979
珠海	173,103	443,718	3,726	1,863	8,398
中山	36,834	145,921	405	203	2,775
廣州	50,198	165,160	2,178	2,178	13,188
粵港澳大灣區小計	463,599	1,544,947	16,422	13,612	10,630
南寧區域	569,298	2,180,943	8,445	6,336	3,872
長三角區域	74,274	199,914	1,122	1,122	5,613
其他區域	66,863	240,474	313	313	1,301
總計	1,174,034	4,166,278	26,302	21,383	6,313

截至二零一九年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為35,917,534平方米，平均土地儲備成本為每平方米人民幣4,304元，若以貨值計算，粵港澳大灣區佔比超過70%。

於二零一九年六月三十日的土地儲備

	建築面積 (平方米)	佔比
深圳	1,933,202	5.4%
惠州／東莞	5,659,690	15.7%
廣州／佛山／肇慶	6,988,322	19.5%
珠海／中山	3,720,702	10.4%
香港	35,303	0.1%
河源／陽江／清遠	3,357,025	9.3%
粵港澳大灣區小計	21,694,244	60.4%
汕頭區域	4,165,821	11.6%
南寧區域	8,137,679	22.7%
長三角區域	334,735	0.8%
新加坡	146,467	0.5%
其他區域	1,438,588	4.0%
合計	35,917,534	100.0%
土地成本(人民幣元每平方米)	4,304	

管理層討論與分析

物業投資

租金收入

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間租金收入約為人民幣70.7百萬元，較二零一八年同期增加約54.2%。

投資物業

於二零一九年六月三十日，本集團有39項投資物業，總建築面積約為775,062平方米。該等投資物業組合當中32項，合計總建築面積約為444,198平方米的投資物業已竣工，而其餘7項仍在開發中。

財務回顧

(一) 收入

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣27,021.7百萬元，較二零一八年同期增加約人民幣11,868.2百萬元(或約78.3%)，主要是由於物業銷售收入、建築及裝飾合同收入以及一級土地開發收入較二零一八年同期增長。截至二零一九年六月三十日止六個月期間物業銷售收入約為人民幣16,226.1百萬元，二零一八年同期約為人民幣13,074.2百萬元，增長約24.1%。

按物業項目銷售收入詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一九年		二零一八年	
	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	面積 ⁽¹⁾ (平方米)	金額 ⁽²⁾ (人民幣千元)
深圳玖龍台	178,884	7,838,669	—	—
惠州龍光城	149,047	2,446,517	5,126	94,544
深圳玖鑽	19,097	1,087,492	—	—
防城港陽光海岸	152,904	876,877	12,968	86,167
佛山龍灣華府／望江府	71,252	838,090	266,645	3,169,146
汕頭陽光禧園	92,664	782,557	—	—
南寧玖龍府	90,269	746,758	—	—
珠海玖龍灣	16,467	531,629	23,052	785,175
桂林普羅旺斯	62,183	404,739	7,625	48,262
南寧御湖陽光	33,104	288,069	99,610	1,020,179
汕頭御海天禧花園	11,673	204,702	103,969	1,613,255
中山御海陽光花園	6,196	56,539	—	—
汕頭碧海陽光	4,631	54,796	10,837	185,559
新加坡悅湖苑	366	28,783	—	—
珠海玖龍府	1,243	24,035	145	2,512,018
南寧水悅龍灣	—	23,307	165	5,428

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			
	二零一九年		二零一八年	
	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	—	16,902	—	14,485
深圳玖龍璽	216	14,830	40,755	2,907,427
成都君悅華庭	135	11,663	3,188	42,639
汕頭龍騰嘉園	—	11,114	—	16,773
廣州峰景華庭	322	10,560	—	2,158
佛山水悅龍灣	383	10,245	1,024	36,572
佛山天湖華府	230	9,385	789	21,333
佛山水悅熙園	—	9,149	213	29,728
南寧君悅華庭	—	8,857	—	2,514
佛山尚街大廈	676	6,707	—	123
東莞君御旗峰	—	5,748	—	3,827
汕頭御海禧園	127	5,640	—	13,828
海南海雲天	181	4,549	3,750	65,185
惠州水悅龍灣	—	4,129	—	41,735
南寧君御華府	—	3,281	117	6,369
成都天悅龍庭	—	3,017	—	1,371
佛山君悅龍庭	—	2,938	1,620	13,788
佛山君悅華府	—	2,365	512	8,894
汕頭陽光華府	160	2,208	—	—
南寧龍光世紀	—	1,764	—	—
中山海悅熙園	213	1,495	—	—
惠州天悅龍庭	—	872	279	—
汕頭尚海陽光	—	654	1,344	24,157
中山水悅馨園	—	229	—	14,490
深圳玖雲著	—	—	10,115	377,768
中山海悅華庭	—	—	88	2,429
順德水悅雲天	—	—	434	4,092
廣州棕櫚水岸	—	—	—	2,123
汕頭龍騰熙園	—	—	—	149
總計	892,623	16,381,860	739,314	13,173,690
減：銷售相關稅項		(155,731)		(99,451)
物業銷售收入		16,226,129		13,074,239

1. 並無計及車位應佔的建築面積。

2. 計及車位銷售收入金額。

管理層討論與分析

(二) 銷售成本

本集團銷售成本較二零一八年同期增加約人民幣8,087.2百萬元(或約84.8%)，主要是由於業務規模較二零一八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		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 %
總銷售成本	17,629,310	9,542,129	84.8%
物業銷售成本	11,454,606	8,284,916	38.3%
建築及裝飾業務、物業租賃業務及 一級土地開發業務成本	6,174,704	1,257,213	391.1%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣684.9百萬元(二零一八年同期約為人民幣270.7百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零一八年同期增加約153.1%。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣627.1百萬元(二零一八年同期約為人民幣446.7百萬元)，較二零一八年同期上升約40.4%，主要是由於人工成本增加所致。

(四) 經營溢利

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣3,518.3百萬元至約為人民幣10,183.7百萬元(二零一八年同期：約為人民幣6,665.4百萬元)。隨著本集團收入以及其他收入及收益較二零一八年同期上升約人民幣12,476.7百萬元，銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支總額亦較二零一八年同期上升約人民幣8,681.9百萬元，同時投資物業公允價值淨變動、衍生金融工具公允價值變動、分佔聯營公司及合營公司的虧損淨額及其他開支的總額較二零一八年同期下降約人民幣276.5百萬元。因此，本集團的經營溢利較二零一八年同期增加約為人民幣3,518.3百萬元。

(五) 財務成本

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣826.3百萬元(二零一八年同期約為人民幣520.9百萬元)，主要是銀行及其他借貸規模增加所致。

本集團總借貸中，約人民幣48,789.7百萬元按固定年利率介乎3.9%至10.1%至計息，其餘則按浮動利率計息。截至二零一九年六月三十日，固定利率借貸佔總借貸的比例為74.7%(二零一八年十二月三十一日為74.1%)。

管理層討論與分析

(六) 所得稅

本集團截至二零一九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2,994.1百萬元及人民幣1,072.9百萬元(二零一八年同期：約為人民幣1,638.0百萬元及人民幣711.7百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣4,671.5百萬元，較二零一八年同期上升約人民幣1,733.6百萬元。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間核心溢利率約17.3%(二零一八年同期約為19.4%)。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣191,509.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣170,094.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣150,250.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣130,640.5百萬元)。負債總額約為人民幣150,260.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣133,348.9百萬元)，其中非流動負債約為人民幣46,591.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣44,810.4百萬元)。權益總額約為人民幣41,249.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣36,745.8百萬元)，其中母公司擁有人應佔權益總額為人民幣31,779.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣29,248.8百萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括有限制及已抵押存款)約為人民幣38,311.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣35,717.2百萬元)，銀行及其他借貸總額約為人民幣65,274.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣58,941.2百萬元)。截至二零一九年六月三十日，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

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團成功發行兩批優先票據。第一批優先票據值50,000,000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300,000,000美元，票面利率7.50%，到期日為二零二二年八月二十五日。

(十) 外匯風險

本集團業務交易主要以人民幣進行。除以美元、新加坡元及港元計值的銀行存款、銀行貸款及優先票據外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。本集團總借貸約58.8%以人民幣計值，另外41.2%以外幣計值。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約以對沖外匯風險。本集團將繼續監控外匯變動以盡最大努力維護本集團的現金價值。

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

於二零一九年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本、相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	擁有權益的		佔已發行股本 概約百分 ⁽⁵⁾
			相關股份 ⁽²⁾	總權益	
紀海鵬先生	家族信託受益人 ⁽³⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	62.05%
	視作權益 ⁽³⁾	850,768,750 (L)	—	850,768,750	15.52%
	實益擁有人	4,920,000 (L)	14,560,000	19,480,000	0.36%
紀建德先生	實益擁有人	3,690,000 (L)	11,320,000	15,010,000	0.27%
紀凱婷女士	家族信託受益人 ⁽⁴⁾	3,401,600,000 (L)	—	3,401,600,000	62.05%
	受控法團權益 ⁽⁴⁾	850,000,000 (L)	—	850,000,000	15.51%
	實益擁有人	768,750 (L)	2,825,000	3,593,750	0.07%
肖旭先生	實益擁有人	1,676,250 (L)	5,035,000	6,711,250	0.12%
賴卓斌先生	實益擁有人	1,563,750 (L)	4,885,000	6,448,750	0.12%

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15.51%股權。
- (5) 百分比乃根據二零一九年六月三十日的已發行股份總數5,482,043,750股計算。

其他資料

(ii) 於本公司相聯法團的權益

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

附註：

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

(iii) 於本公司債券的權益

董事姓名	持有債券之身份	債券金額 (美元)
紀海鵬先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	20,000,000 ⁽²⁾
	受控法團權益 ⁽¹⁾	30,000,000 ⁽³⁾
張化橋先生	實益擁有人	300,000 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 於二零一八年五月十五日，紀海鵬先生成為持有Victorious City Investments Limited全部已發行股本的股東，該公司直接持有債券，並可自由轉讓惟不可轉換為上市法團或法團股份。於二零一八年五月十五日之前，Victorious City Investments Limited由紀凱婷女士全資擁有。
- (2) 紀海鵬先生持有的20,000,000美元債券指其於本公司發行的450,000,000美元二零二三年到期票息5.25%的優先票據中的權益。
- (3) 紀海鵬先生持有的30,000,000美元債券指其於本公司發行的200,000,000美元二零二二年到期票息5.75%的優先票據中的權益。
- (4) 張化橋先生持有的300,000美元債券指其於本公司發行的400,000,000美元二零二一年到期票息6.875%的優先票據中的權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

其他資料

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本概約	
			百分比 ⁽⁵⁾	
紀海鵬先生	家族信託受益人、視作權益 ⁽²⁾	4,252,368,750 (L)	77.57%	
	實益擁有人	19,480,000 (L)	0.36%	
紀凱婷女士	家族信託受益人、受控法團權益 ⁽³⁾	4,251,600,000 (L)	77.56%	
	實益擁有人	3,593,750 (L)	0.07%	
Brock Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	62.05%	
Credit Suisse Trust Limited ⁽⁴⁾	受託人	3,401,600,000 (L)	62.05%	
Junxi Investments Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	62.05%	
Kei Family United Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	62.05%	
Tenby Nominees Limited ⁽⁴⁾	代名人	3,401,600,000 (L)	62.05%	
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.75%	

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15.51%權益。
- (4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。
- (5) 百分比乃根據二零一九年六月三十日的已發行股份總數5,482,043,750股計算。

其他資料

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員（彼等權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的現金中期股息（「中期股息」）每股38港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：現金中期股息每股20港仙及現金特別股息每股8港仙）。

中期股息將於二零一九年十一月二十九日（星期五）派付予二零一九年十一月二十日（星期三）名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股東登記

為確定有資格獲派中期股息的股東，本公司將由二零一九年十一月十八日（星期一）至二零一九年十一月二十日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一九年十一月十五日（星期五）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司從市場購回合共19,130,000股股份。於本報告日期，購回股份已註銷。購回股份詳情如下：

購回日期	購回股份數目	每股最高價 (港元)	每股最低價 (港元)	總代價 (港元)
二零一九年一月三十日	15,330,000	10.40	9.50	154,684,240
二零一九年一月三十一日	3,300,000	10.68	10.46	34,941,560
二零一九年四月十八日	500,000	12.98	12.84	6,456,000

於二零一九年一月九日，本公司發行額外50,000,000美元於二零二二年到期的票息5.75%優先票據，該票據已與原先200,000,000美元票息5.75%的優先票據合併構成單一系列。該等額外票據於香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：5341）。

於二零一九年二月二十五日，本公司發行300,000,000美元於二零二二年到期的票息7.50%優先票據。上述已發行票據已獲接納於新加坡證券交易所有限公司正式上市。

於二零一九年三月十九日，深圳市龍光控股有限公司向合資格投資者發行第二期境內債券，發行規模為人民幣15.1億元，於二零二四年到期，票面年利率為5.5%。該票據於深圳證券交易所上市及交易。

除上文所披露者外，截至二零一九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。

其他資料

遵守企業管治常規守則

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。

本公司於截至二零一九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。

根據上市規則第13.21條的持續披露規定**二零一七年貸款協議**

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

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

於二零一九年六月三十日，二零一七年貸款中的105,000,000美元尚未償還。

二零一八年貸款協議

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

其他資料

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

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

於二零一九年六月三十日，定期貸款融資900,000,000港元尚未償還。

二零一九年貸款協議

於二零一九年一月二十四日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立貸款協議，內容有關一筆金額為1,610,000,000港元的定期貸款(「二零一九年貸款協議」)，並根據二零一九年貸款協議之條款，可按香港銀行同業拆息另加年息3.95厘增加至不超過2,500,000,000港元。該貸款須在二零一九年貸款協議簽訂之日起42個月內全額償還。

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%及附帶至少51%所有投票權之實益股權，且該等股權及投票權並無任何抵押；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司或本集團的管理控制權及/或對本集團業務的控制權；(iii)紀海鵬先生及紀建德先生之外的任何人士為或成為本公司主席，則將構成違約事件。在違約事件發生當時及之後的任何時間，貸款人可取消其承諾的全部或任何部分，並宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及融資文件中累計或未償還的所有其他金額應立即到期應付。

於二零一九年六月三十日，定期貸款融資1,610,000,000港元尚未償還。

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

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一九年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

其他資料

購股權

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員授出10,500,000份購股權。

截至二零一九年六月三十日止六個月購股權數目變動的詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目				於二零一九年 六月三十日 尚未行使	佔已發行 股本總額 概約百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出 購股權日 期前的證券 收市價 (港元)
			於二零一九年 一月一日 尚未行使	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 已授出	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 已行使	於二零一九年 一月一日至 二零一九年 六月三十日 已註銷/失效				
紀海鵬先生	二零一四年五月二十九日	2.34	6,560,000	—	—	—	0.120%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	8,000,000	—	—	—	0.146%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
紀建德先生	二零一四年五月二十九日	2.34	4,920,000	—	—	—	0.090%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	6,400,000	—	—	—	0.117%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
肖旭先生	二零一四年五月二十九日	2.34	2,235,000	—	—	—	0.041%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	0.051%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
賴卓斌先生	二零一四年五月二十九日	2.34	2,085,000	—	—	—	0.038%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	2,800,000	—	—	—	0.051%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
紀凱婷女士	二零一四年五月二十九日	2.34	1,025,000	—	—	—	0.019%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	1,800,000	—	—	—	0.033%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
董事所持總數	二零一四年五月二十九日	2.34	16,825,000	—	—	—	0.307%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	21,800,000	—	—	—	0.398%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
其他參與者所持 總數	二零一四年五月二十九日	2.34	58,326,000	—	(10,977,000)	(1,580,000)	0.835%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日 ⁽²⁾	2.34	
	二零一七年八月二十五日	7.43	37,144,000	—	—	(1,572,000)	0.649%	二零一七年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日 ⁽³⁾	7.34	
	二零一八年六月八日	12.50	46,223,000	—	—	(4,041,000)	0.769%	二零一八年六月八日至 二零二八年六月七日 ⁽⁴⁾	12.64	
	二零一八年十月二十二日	7.64	36,400,000	—	—	(2,087,500)	0.626%	二零一八年十月二十二日至 二零二八年十月二十一日 ⁽⁵⁾	7.33	
	二零一九年六月二十八日	12.64	—	10,500,000	—	—	0.192%	二零一九年六月二十八日至 二零二九年六月二十七日 ⁽⁶⁾	12.56	

其他資料

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一九年六月三十日的已發行股份總數5,482,043,750股股份計算。
- (2) 購股權自二零一四年五月二十九日起六年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予董事及本集團若干高級管理人員或以上級別人士的購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一九年五月二十八日止四年內分期平均歸屬；及
 - (ii) 授予本集團若干中層管理人員之購股權將於二零一五年五月二十九日至二零一八年五月二十八日止三年內分期平均歸屬。
- (3) 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予最多25%購股權自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後歸屬；
 - (ii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後歸屬；
 - (iii) 授予最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後歸屬；及
 - (iv) 授予餘下所有購股權自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後歸屬。
- (4) 購股權自二零一八年六月八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年六月八日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (5) 購股權自二零一八年十月二十二日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計36個月屆滿後隨時歸屬；
 - (ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及
 - (iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年十月二十二日起計60個月屆滿後隨時歸屬。
- (6) 購股權自二零一九年六月二十八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：
 - (i) 對於部分承授人，授予的最多33.3%購股權自二零一九年六月二十八日起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多66.7%購股權自二零一九年六月二十八日起計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%購股權自二零一九年六月二十八日起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多50%購股權自二零一九年六月二十八日起計48個月屆滿後隨時歸屬。

其他資料

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經作出具體查詢後，本公司確認截至二零一九年六月三十日止六個月全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)。據本公司所知，截至二零一九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，本公司二零一八年年報刊發日期後發生的董事資料變更如下：

董事名稱	變更詳情
蔡穗聲先生	— 擔任深圳市房地產中介協會高級顧問，自二零一九年一月起生效。
張化橋先生	— 退任博耳電力控股有限公司(股份代號：1685)非執行董事，自二零一九年五月六日起生效。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表，並無異議。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	27,021,708	15,153,528
銷售成本		(17,629,310)	(9,542,129)
毛利		9,392,398	5,611,399
其他收入及收益	4	1,367,105	758,542
其他費用		(1,846)	(37,439)
銷售及營銷開支		(684,898)	(270,651)
行政開支		(627,123)	(446,673)
投資物業公允價值淨增加	11	787,879	1,037,395
衍生金融工具公允價值淨增加	26	27,952	23,024
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(35,321)	51,707
分佔合營公司虧損		(42,434)	(61,869)
經營溢利		10,183,712	6,665,435
財務成本	5	(826,332)	(520,876)
除稅前溢利	6	9,357,380	6,144,559
所得稅開支	7	(4,067,019)	(2,349,721)
期內溢利		5,290,361	3,794,838
以下各項應佔：			
母公司擁有人		5,128,402	3,431,807
非控股權益		161,959	363,031
		5,290,361	3,794,838
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	9		
基本		91.87	60.99
攤薄		90.45	59.96

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	5,290,361	3,794,838
期內其他全面收益(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後期間重新分類或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	21,856	(152,469)
期內全面收益總額	5,312,217	3,642,369
以下各項應佔：		
母公司擁有人	5,150,258	3,279,338
非控股權益	161,959	363,031
	5,312,217	3,642,369

簡明綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	25,613,512	18,338,011
其他物業、廠房及設備	11	164,180	176,014
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產		617,376	—
遞延稅項資產		719,752	649,725
於聯營公司的投資		1,909,145	1,447,180
於合營公司的投資		11,680,229	18,042,573
資產(跨境擔保安排)	13	—	526,335
有限制及已抵押存款		554,477	274,350
非流動資產總額		41,258,671	39,454,188
流動資產			
存貨		66,584,479	54,780,698
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	42,046,551	37,816,369
可收回稅項		1,081,317	773,299
資產(跨境擔保安排)	13	2,781,216	1,827,322
有限制及已抵押存款		3,296,209	6,990,339
現金及現金等值項目		34,461,045	28,452,462
流動資產總額		150,250,817	130,640,489
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	52,618,425	47,449,771
合同負債		20,140,010	16,784,879
負債(跨境擔保安排)	13	3,153,949	2,515,233
銀行及其他貸款		8,727,074	9,577,092
優先票據	15	2,384,274	—
其他流動負債	16	10,662,449	7,652,449
應付稅項		5,982,475	4,559,087
流動負債總額		103,668,656	88,538,511
淨流動資產		46,582,161	42,101,978
總資產減流動負債		87,840,832	81,556,166

簡明綜合財務狀況表
二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		87,840,832	81,556,166
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	13	—	526,335
銀行及其他貸款		17,626,986	11,966,970
優先票據	15	16,883,605	16,764,667
公司債券	16	8,990,000	12,980,000
遞延稅項負債		3,090,991	2,572,408
非流動負債總額		46,591,582	44,810,380
淨資產		41,249,250	36,745,786
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	17	433,300	434,041
永續資本證券	19	2,363,346	2,363,346
儲備		28,982,316	26,451,419
非控股權益		31,778,962	29,248,806
非控股權益		9,470,288	7,496,980
權益總額		41,249,250	36,745,786

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	母公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	庫存股份	以股份為基礎的		中國法定			保留溢利	永續資本		非控股權益	權益總額
				補償儲備	匯兌儲備	儲備	其他儲備	證券		合計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	433,828	—	—	89,148	(43,177)	921,664	116,307	19,425,105	2,363,346	23,306,221	3,857,588	27,163,809	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,431,807	—	3,431,807	363,031	3,794,838	
其他全面收入 —													
換算集團實體財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	(152,469)	—	—	—	—	(152,469)	—	(152,469)	
期內全面收入總額	—	—	—	—	(152,469)	—	—	3,431,807	—	3,279,338	363,031	3,642,369	
轉撥至中國法定儲備	—	—	—	—	—	24,066	—	(24,066)	—	—	—	—	
已宣派二零一七年年末及特別股息	—	—	—	—	—	—	—	(879,898)	—	(879,898)	—	(879,898)	
就購股權之行使發行股份	463	26,835	—	(3,711)	—	—	—	—	—	23,587	—	23,587	
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	30,000	—	—	—	—	—	30,000	—	30,000	
沒收購股權的影響	—	—	—	(3,662)	—	—	—	3,662	—	—	—	—	
購回本身股份	—	—	(3,999)	—	—	—	—	—	—	(3,999)	—	(3,999)	
視作出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	133,096	(18,221)	—	114,875	—	114,875	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,383	47,383	
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	683,496	—	—	683,496	(3,505,274)	(2,821,778)	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	102,000	—	—	102,000	3,598,000	3,700,000	
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	(80,352)	—	(80,352)	—	(80,352)	
二零一八年六月三十日	434,291	26,835	(3,999)	111,775	(195,646)	945,730	1,034,899	21,858,037	2,363,346	26,575,268	4,360,728	30,935,996	
於二零一九年一月一日	434,041	—*	—*	88,205*	(326,960)*	1,117,742*	538,543*	25,033,889*	2,363,346	29,248,806	7,496,980	36,745,786	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	5,128,402	—	5,128,402	161,959	5,290,361	
其他全面收入 —													
換算集團實體財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	21,856	—	—	—	—	21,856	—	21,856	
期內全面收入總額	—	—	—	—	21,856	—	—	5,128,402	—	5,150,258	161,959	5,312,217	
已宣派二零一八年末期及特別股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,315,331)	—	(2,315,331)	—	(2,315,331)	
就購股權之行使發行股份	941	31,143	—	(9,489)	—	—	—	—	—	22,595	—	22,595	
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	30,000	—	—	—	—	—	30,000	—	30,000	
沒收購股權的影響	—	—	—	(1,645)	—	—	—	1,645	—	—	—	—	
購回及註銷本身股份	(1,682)	(31,143)	—	—	—	—	—	(140,177)	—	(173,002)	—	(173,002)	
視作出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(114,875)	—	—	(114,875)	—	(114,875)	
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	14,296	—	—	14,296	1,811,349	1,825,645	
對永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	(83,785)	—	(83,785)	—	(83,785)	
於二零一九年六月三十日	433,300	—*	—*	107,071*	(305,104)*	1,117,742*	437,964*	27,624,643*	2,363,346	31,778,962	9,470,288	41,249,250	

* 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28,982,316,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣26,451,419,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量			
期內溢利		9,357,380	6,144,559
非現金調整總額		(1,159,626)	(563,630)
營運資金調整總額		3,909,328	(872,558)
經營所得現金			
已付稅項		(3,095,672)	(1,583,824)
經營活動的現金流量淨額			
9,011,410			
投資活動的現金流量			
已收利息		732,525	485,468
添置投資物業	10	(191,894)	(421,452)
添置其他物業、廠房及設備		(15,250)	(18,410)
視作出售附屬公司	22	(1,187,578)	(1,036,835)
收購非業務的附屬公司	21(a)	(756,942)	—
收購附屬公司	21(b)	1,452,099	245,087
於合營公司的投資		(730,450)	(181,132)
於聯營公司的投資		(83,316)	(20,000)
來自合營公司及聯營公司的還款／(向合營公司及 聯營公司墊款)		748,930	(8,459,911)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		740	5,098
有限制及已抵押存款減少		3,414,003	294,457
投資活動所得／(所用)現金流量淨額			
3,382,867			
(9,107,630)			

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
融資活動的現金流量			
已付利息		(2,460,317)	(1,073,360)
銀行及其他貸款所得款項		5,809,253	10,932,613
償還銀行及其他貸款		(7,868,487)	(8,994,026)
償還公司債券		(2,490,000)	(10,000)
發行優先票據所得款項		2,271,509	4,929,281
發行公司債券所得款項	16	1,510,000	5,000,000
償還跨境擔保安排下的負債	13	(315,178)	—
已付永續資本證券持有人的分派		(83,785)	(80,352)
就購股權之行使發行股份的所得款項		22,595	23,587
購回本身股份		(173,002)	(3,999)
應付非控股股東款項減少		(4,409,144)	—
非控股股東注資		1,825,645	3,700,000
就收購非控股權益的付款		—	(2,821,778)
來自非控股股東貸款的所得款項		—	152,000
已付本公司普通股權益股東的股息		(255,023)	(408,630)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		(6,615,934)	11,345,336
現金及現金等值項目的增加淨額		5,778,343	5,362,253
於期初的現金及現金等值項目		28,452,462	19,878,192
外匯匯率變動的影響		230,240	122,077
於期末的現金及現金等值項目		34,461,045	25,362,522

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

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

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

董事認為，本公司的最終控股方為紀凱婷女士，彼為本公司的非執行董事。

2. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」進行編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的本集團年度綜合財務報表一併覽閱。

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

編製中期財務資料時所採納的會計政策與編製截至二零一八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二零一九年採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會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號修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋23	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)

除下文所闡明有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營公司之長期權益、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅待遇的不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期財務資料的編製無關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定一項安排是否包含一項租賃，香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－獎勵及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬所有租賃。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致不變。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何影響。

本集團採用修正追溯調整法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)

(a) (續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟短期租賃(按相關資產類別選擇)的一項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡影響

對於先前計入投資物業及按公允價值計量的租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或作資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其作為投資物業計入，並繼續應用香港會計準則第40號按公允價值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

採納香港財務報告準則第16號對本集團中期財務資料並無任何重大影響。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)**(a) (續)***新會計政策概述*

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表中披露的關於租賃的會計政策在二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產在租賃開始日確認。使用權資產以成本計量，減去任何累計折舊和減值損失，並為重新計量租賃負債而調整。當使用權資產涉及持作存貨的租賃土地權益時，彼等其後根據本集團的「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」政策，按成本及可變現淨值二者之間較低者計量。使用權資產的成本包括確認的租賃負債金額，產生的初始直接費用，以及在開始日或之前支付的租賃付款金額減去任何收到的租金激勵。除非本集團可合理確定在租賃期結束時將取得租賃資產的所有權，確認的使用權資產按直線法根據資產估計使用壽命和租賃期之中較短者折舊。當使用權資產符合投資物業的定義，該資產包括於投資物業中。對應的使用權資產初始以成本計量，後續按照集團對於「投資物業」的政策以公允價值計量。

租賃負債

租賃負債在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認。租賃付款金額包括固定付款額(包括實質固定租賃付款金額)減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許本集團行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

在計算租賃付款金額的現值時，如果不能易於確定租賃中的內含利率，則本集團使用租賃開始日的增量借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，如果未來租賃付款額因指數或比率變動而變動，租賃條款有變動，實質上固定的付款額有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)

- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於二零一九年一月一日採納修訂時，對其於聯營公司或合營企業的長期權益的業務模式作出評估，認為於聯營公司及合營企業的長期權益會繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂對本集團中期財務資料並無任何重大影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」)，對所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料)。修訂本並無對本集團的中期財務資料造成任何重大影響。

3. 經營分部資料

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

- (a) 物業發展分部開發並銷售住宅物業及零售店舖；
- (b) 物業租賃分部通過出租辦公單位及零售店舖賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利；
- (c) 建築及裝飾合同分部從事為外部客戶及集團公司建造辦公場所及住宅樓宇以及提供裝飾服務，同時為物業買家提供室內裝飾服務；及
- (d) 一級土地開發分部從事出售持作開發的土地。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

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溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值盈虧、總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。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。

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築及 裝飾合同 人民幣千元	一級 土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收入	16,381,860	70,985	5,843,261	4,900,000	27,196,106
減：銷售相關稅項	(155,731)	(306)	(18,361)	—	(174,398)
來自外部客戶淨收入	16,226,129	70,679	5,824,900	4,900,000	27,021,708
分部間收入	—	24,372	3,961,645	—	3,986,017
可申報分部收入	16,226,129	95,051	9,786,545	4,900,000	31,007,725
可申報分部溢利	3,707,676	87,913	2,313,929	2,989,605	9,099,123

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

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

關於一名主要客戶的資料

截至二零一九年六月三十日止六個月，來自一級土地開發的獨立第三方的收入人民幣4,900,000,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)，佔本集團收入逾10%。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	31,007,725	19,040,996
分部間收入抵銷	(3,986,017)	(3,887,468)
綜合收入	27,021,708	15,153,528
溢利		
可申報分部溢利	9,099,123	5,457,489
分部間溢利抵銷	(827,239)	(370,493)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	8,271,884	5,086,996
其他收入及收益	1,367,105	758,542
其他開支	(1,846)	(37,439)
折舊	(33,546)	(28,581)
財務成本	(826,332)	(520,876)
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(35,321)	51,707
分佔合營公司虧損	(42,434)	(61,869)
投資物業公允價值淨增加	787,879	1,037,395
衍生金融工具公允價值淨增加	27,952	23,024
未分配總部及企業收入及開支	(157,961)	(164,340)
綜合除稅前溢利	9,357,380	6,144,559

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中國內地，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為中期財務資料的使用者提供額外的有用信息。

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業銷售*	16,381,860	13,173,690
建築及裝飾收入	5,843,261	968,646
一級土地開發收入	4,900,000	1,067,449
其他來源收入		
總租金收入	70,985	48,309
	27,196,106	15,258,094
減：銷售相關稅項	(174,398)	(104,566)
	27,021,708	15,153,528

* 截至二零一九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17,776,078,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣14,302,890,000元)，包括增值稅人民幣1,394,218,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,129,200,000元)。

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及 裝飾收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	16,226,129	—	4,900,000	21,126,129
按時段轉讓的服務	—	5,824,900	—	5,824,900
與客戶訂約的收入總額	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

分拆收入資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業銷售 人民幣千元	建築及裝飾 收入 人民幣千元	一級土地 開發收入 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入確認的時間：				
在某一時間點轉讓的貨品	13,074,239	—	1,067,254	14,141,493
按時段轉讓的服務	—	966,193	—	966,193
與客戶訂約的收入總額	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686

下文載列與客戶訂約的收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	建築及 裝飾合同 人民幣千元	一級土地 開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
與客戶訂約的收入				
外部客戶	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029
分部間銷售	—	3,961,645	—	3,961,645
	16,226,129	9,786,545	4,900,000	30,912,674
分部間調整及抵銷	—	(3,961,645)	—	(3,961,645)
與客戶訂約的收入總額	16,226,129	5,824,900	4,900,000	26,951,029

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶訂約的收入(續)

分拆收入資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入		256,000	141,107
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入		476,525	344,361
已收按金沒收收入		30,696	11,123
於失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	22	14,047	198,076
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)	239,514	47,384
議價收購的收益	21(b)	324,627	—
其他		25,696	16,491
		1,367,105	758,542

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息以及其他借款費用	1,045,866	561,113
優先票據的利息	676,609	326,508
公司債券的利息	610,068	415,699
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,332,543	1,303,320
減：資本化利息	(1,506,211)	(782,444)
	826,332	520,876

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	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本		13,356,781	8,702,496
所提供服務成本		4,272,529	839,633
折舊		34,831	29,288
減：資本化金額		(1,285)	(707)
		33,546	28,581
以權益結算的購股權開支		30,000	30,000
利息收入：			
— 銀行現金		(256,000)	(141,107)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項		(476,525)	(344,361)
失去控制權時視作出售附屬公司的收益淨額	22	(14,047)	(198,076)
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)	(239,514)	(47,384)
議價收購的收益	21(b)	(324,627)	—
出售其他物業、廠房及設備項目的收益淨額		(715)	(964)
匯兌差額淨額		1,281	18,534

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

7. 所得稅

由於本集團於截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	2,948,028	1,453,079
中國土地增值稅	1,072,917	711,693
	4,020,945	2,164,772
遞延稅	46,074	184,949
期內稅項開支總額	4,067,019	2,349,721

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
已宣派中期股息 — 每股普通股38港仙 (截至二零一八年六月三十日止六個月：中期及特別股息： 分別為20港仙及8港仙)	1,832,487	1,325,243

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一九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5,491,145,769股(截至二零一八年六月三十日止六個月: 5,491,590,802股)普通股加權平均數。

截至二零一九年六月三十日止六個月每股攤薄盈利的計算基於母公司擁有人應佔期內溢利(根據與永續資本證券有關的分派進行調整)。用於計算的普通股的加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數·以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	5,128,402	3,431,807
有關永續資本證券的分派	(83,785)	(82,717)
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	5,044,617	3,349,090

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 (未經審核) 千股
股份		
每股基本盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	5,491,146	5,491,591
攤薄影響 — 普通股加權平均數:		
購股權	86,397	94,291
每股攤薄盈利計算所用的期內已發行普通股加權平均數	5,577,543	5,585,882

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

10. 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二零一九年六月三十日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司以及沃克森(北京)國際資產評估有限公司的估值進行重估。

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

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787,879,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,037,395,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣191,894,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣421,452,000元)以及存貨轉為投資物業為人民幣26,507,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣61,952,000元)，以及透過收購附屬公司的投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣6,265,916,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

11. 其他物業、廠房及設備

截至二零一九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15,250,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣18,410,000元)及人民幣2,495,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣4,134,000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24,174,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣37,939,000元)及人民幣39,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣632,000元)。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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物業代價。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業及提供物業管理服務支付每月／季度費用。

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。

根據收入確認日期及發票日期，貿易應收款項於報告期末的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當 前 至 30 天	505,735	488
31 天 至 90 天	131,732	8,190
91 天 至 180 天	34,525	1,057
181 天 至 365 天	80,688	8,375
超 過 365 天	12,702	104
	765,382	18,214

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零一九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%。

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	2,781,216	2,353,657
分類為流動資產的部分	(2,781,216)	(1,827,322)
非流動部分	—	526,335
負債(跨境擔保安排)	3,153,949	3,041,568
分類為流動負債的部分	(3,153,949)	(2,515,233)
非流動部分	—	526,335

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當 前 至 30 天	4,061,861	3,512,217
31 天 至 90 天	2,940,695	2,719,421
91 天 至 180 天	5,188,546	1,411,230
181 天 至 365 天	3,052,986	2,805,100
超 過 365 天	2,770,417	2,055,820
	18,014,505	12,503,788

貿易應付款項不計息。

15. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
260百萬美元優先票據(附註(i)、(xiv))	7.91	1,848,390	1,839,031
200百萬美元優先票據(附註(ii)、(xiv))	5.80	1,363,582	1,357,860
450百萬美元優先票據(附註(iii)、(xiv))	5.42	3,036,782	3,023,365
250百萬美元優先票據(附註(iv)、(xiv))	6.75	1,730,854	1,720,840
200百萬新加坡元優先票據(附註(v)、(xiv))	6.60	1,018,556	1,003,312
300百萬美元優先票據(附註(vi)、(xiv))	7.32	2,057,959	2,045,408
100百萬美元優先票據(附註(vii)、(xiv))	7.62	682,430	677,384
二零二一年到期的300百萬美元優先票據 (附註(viii)、(xiv))	8.05	2,076,110	2,062,713
80百萬美元優先票據(附註(ix)、(xiv))	9.74	535,883	526,979
370百萬美元優先票據(附註(x)、(xiv))	9.20	2,522,948	2,507,775
50百萬美元優先票據(附註(xi)、(xiv))	9.45	313,263	—
二零二二年到期的300百萬美元優先票據 (附註(xii)、(xiv))	7.78	2,081,122	—
		19,267,879	16,764,667
分類為流動負債的部分(附註(xiii))		(2,384,274)	—
		16,883,605	16,764,667

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 優先票據(續)

附註：

- (i) 於二零一六年一月十九日，本公司發行本金額260,000,000美元二零二零年到期優先票據(「260百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率7.70%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零二零年一月十九日到期。於二零一九年一月十九日或之後，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 於二零一七年一月三日，本公司發行於二零二二年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。在二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (iii) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據(「450百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (iv) 於二零一八年三月七日，本公司發行於二零二一年到期的本金額250,000,000美元的優先票據(「250百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.375%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年三月七日。於二零二零年三月七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (v) 於二零一八年四月十六日，本公司發行於二零二一年到期的本金額200,000,000新加坡元的優先票據(「200百萬新加坡元優先票據」)。優先票據按年利率6.125%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二一年四月十六日。於二零二零年四月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (ix) 於二零一八年十二月六日，本公司發行於二零二零年到期的本金額80,000,000美元的優先票據(「80百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.95%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年六月五日。於二零二零年六月五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 優先票據(續)

附註：(續)

- (x) 於二零一八年十二月十二日，本公司發行於二零二零年到期的本金額370,000,000美元的優先票據(「370百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率8.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二零年十二月十二日。於二零二零年十二月十二日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xi) 於二零一九年一月九日，本公司發行於二零二二年到期的本金額50,000,000美元的優先票據(「50百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一七年一月三日發行的二零二二年到期的200百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率5.75%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年一月三日。於二零二零年一月三日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xii) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率7.50%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年八月二十五日。於二零二一年二月二十五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (xiii) 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。
- (xiv) 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。釐定二零一九年六月三十日及二零一八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。

16. 公司債券

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
二零一九年到期的公司債券	762,449	3,252,449
二零二零年到期的公司債券	4,490,000	4,490,000
二零二一年到期的公司債券	4,400,000	4,400,000
二零二二年到期的公司債券	8,490,000	8,490,000
二零二四年到期的公司債券	1,510,000	—
	19,652,449	20,632,449
分類為流動負債的部分	(10,662,449)	(7,652,449)
非流動負債	8,990,000	12,980,000

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 公司債券(續)

附註：

- (i) 於二零一五年八月十九日及二零一五年八月二十七日，本公司於中國成立的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光」)於上海證券交易所發行境內公司債券。本金額分別為人民幣4,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的首期及第二期公司債券的年票面利率分別定為5%及4.77%。首期及第二期公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零一八年八月十九日，深圳龍光已將首期公司債券的票面利率由年利率5%調整至年利率7.3%，而首期本金總額人民幣10,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金人民幣3,990,000,000元的首期公司債券將於二零二零年八月到期，並於二零一九年六月三十日分類為非流動負債。

餘下本金人民幣762,449,000元的第二期公司債券於二零一九年八月到期，並於二零一九年六月三十日分類為流動負債。

- (ii) 於二零一六年一月十三日及二零一六年五月十六日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣500,000,000元的首期及第二期債券的年票面利率分別定為5.8%及5.2%。首期及第二期公司債券的期限分別為3年及4年。於第二年末，深圳龍光有權先後調整首期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

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

於二零一八年五月十六日，深圳龍光將第二期公司債券的票面息率由每年5.2%調整至每年6.99%。人民幣500,000,000元的第二期公司債券於二零二零年五月到期，並於二零一九年六月三十日被分類為流動負債。

- (iii) 於二零一六年七月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.15%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。本金額為人民幣3,000,000,000元的公司債券於二零一九年六月三十日分類為流動負債。

於報告期末後，深圳龍光於二零一九年七月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。

- (iv) 於二零一六年十月二十一日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的境內公司債券的年票面利率為3.4%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。本金額為人民幣1,400,000,000元的公司債券於二零一九年六月三十日分類為流動負債。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 公司債券(續)

附註：(續)

- (v) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日、二零一八年五月二十一日及二零一八年十二月七日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二、第三及第四期的年票面利率分別定為6.99%、7.20%、7.30%及7%。所有該四期境內公司債券的期限均為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整所有該四期境內公司債券的票面利率，債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。本金額為人民幣2,000,000,000元(固定年利率6.99%)、人民幣2,000,000,000元(固定年利率7.20%)及人民幣1,000,000,000元(固定年利率7.30%)的公司債券於二零一九年六月三十日分類為流動負債，本金額為人民幣1,000,000,000元(固定年利率7%)的公司債券於二零一九年六月三十日分類為非流動負債。
- (vi) 於二零一八年十一月二十日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣2,490,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.98%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零一九年六月三十日分類為非流動負債。
- (vii) 於二零一九年三月十九日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,510,000,000元的境內公司債券的年票面利率為5.50%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。該等公司債券於二零一九年六月三十日分類為非流動負債。

17. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零一八年 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	5,490,197	549,020	5,487,167	548,717
購回股份	(19,130)	(1,913)	(15,086)	(1,509)
就購股權之行使發行股份	10,977	1,098	18,116	1,812
於六月三十日/十二月三十一日	5,482,044	548,205	5,490,197	549,020
於報告期末人民幣千元等值		433,300		434,041

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 股本(續)

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196,669,000港元(相當於約人民幣173,002,000元)(二零一八年：130,949,000港元(相當於約人民幣114,755,000元))的金額自股本及股份溢價轉出。
- (b) 於期內，10,977,000份(二零一八年：18,115,500份)購股權所附認購權以認購價每股2.340港元(二零一八年：2.340港元)行使，由此發行合共10,977,000股股份，扣除開支前的總現金代價為25,686,000港元(相當於約人民幣22,595,000元)(二零一八年：42,390,000港元(相當於約人民幣36,761,000元))。於行使購股權後，10,787,000港元(相當於約人民幣9,489,000元)(二零一八年：18,519,000港元(相當於約人民幣14,824,000元))已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

18. 購股權計劃

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

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

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

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

18. 購股權計劃(續)

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

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

截至二零一九年六月三十日止六個月，9,280,500份及10,977,000份購股權已分別失效／被沒收及獲行使。於報告期末，根據該計劃，本公司有206,960,500份尚未行使購股權。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 永續資本證券

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

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

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

20. 收購一家附屬公司的額外權益

於前期，二零一八年四月二十七日，本集團以代價人民幣2,821,778,000元向深圳平安大華滙通財富管理有限公司（本集團獨立第三方及深圳龍光駿景的非控股股東）收購深圳市龍光駿景房地產開發有限公司（「深圳龍光駿景」）的餘下28.6%股權。於上述交易完成後，深圳龍光駿景成為本集團的間接全資附屬公司。非控股權益之賬面值約人民幣3,505,274,000元超出就收購附屬公司額外權益所支付代價的部分為人民幣683,496,000元，已於其他儲備中確認。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 收購附屬公司

(a) 收購並非一項業務的附屬公司

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團透過向一名獨立第三方收購汕頭市龍湖區偉達包裝有限公司（「汕頭偉達」）及向本集團一間合營公司收購潤景印刷（深圳）有限公司（「潤景印刷」）取得若干資產。於相關收購事項完成後，被收購公司成為本集團全資附屬公司。於截至二零一八年六月三十日止期間，本集團並未收購並非一項業務的附屬公司。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

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

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 收購附屬公司(續)

(a) 收購並非一項業務的附屬公司(續)

有關上述收購事項的現金流量分析如下：

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

(b) 收購屬於一項業務的附屬公司

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

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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：

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

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

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	(7,500)
所收購現金及現金等值項目	1,459,599
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流入淨額	1,452,099

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

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

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

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

22. 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：

	截至二零一九年 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	39
存貨	4,401,174
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	200,446
可收回稅項	7,445
現金及現金等值項目	1,187,578
貿易及其他應付款項	(4,550,346)
銀行及其他貸款	(1,230,000)
已出售本集團應佔淨資產	16,336
視作出售附屬公司的收益淨額	14,047
於視作出售日期重新分類至按公允價值列賬的於合營公司的投資	30,383

有關視作出售附屬公司的現金及現金等值項目淨流出分析如下：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
就視作出售附屬公司取消綜合入賬現金及銀行結餘與現金及現金等值項目流出	(1,187,578)

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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))	31,203,950	23,975,464
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	7,292,304	12,355,419
加：合營公司夥伴向本集團提供的反擔保	1,028,250	6,455,097
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))	8,320,554	18,810,516
	39,524,504	42,785,980

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

截至二零一九年六月三十日止六個月

23. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，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) 於二零一九年六月三十日，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8,320,554,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,810,516,000元)。此外，於二零一九年六月三十日，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。

24. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	18,190,422	14,410,259

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	146,911	26,232
來自合營公司及聯營公司的建築合同收入	(ii)	5,078,851	1,300,407
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	180,674	62,288
來自合營公司的裝飾收入	(ii)	72,665	57,240
來自關聯公司的裝飾收入	(i)	9,499	—
來自關聯公司的設計服務收入	(i)	1,325	545
來自合營公司及聯營公司的設計服務收入	(ii)	61,744	78,384
來自關聯公司的租金收入	(iii)	953	275
來自合營公司的租金收入	(iii)	1,244	1,728
來自合營公司及聯營公司的利息收入	(iv)	497,500	344,361
主要管理人員的薪酬	(b)	30,605	32,066

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

截至二零一九年六月三十日止六個月

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	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	1,860	1,707
薪金、津貼及實物利益	24,526	24,331
退休計劃供款	207	193
以權益結算的購股權開支	4,012	5,835
	30,605	32,066

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現金等值項目、有限制及已抵押存款、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/應付關聯方款項及資產與負債(跨境擔保安排)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。

至於本集團於簡明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，有限制及已抵押存款與銀行及其他貸款非即期部分以及資產與負債(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。優先票據及公司債券於二零一九年六月三十日的公允價值分別為人民幣19,747,877,000元及人民幣19,947,698,000元(二零一八年十二月三十一日：分別為人民幣16,388,433,000元及人民幣20,712,514,000元)，並獲釐定為第1級。

金融資產及負債的公允價值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清盤銷售)中的可交易金額入賬。

中期財務資料附註
截至二零一九年六月三十日止六個月

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：

有限制及已抵押存款、銀行及其他貸款非即期部分及資產與負債(跨境擔保安排)的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。優先票據及公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險經評估屬不大。

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

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二零一九年六月三十日(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	—	—	93,759	93,759

於二零一八年十二月三十一日(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	—	—	65,548	65,548

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

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)

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	
			2019年 6月30日	2018年 12月31日
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	1.814%至 2.195%	1.870%至 2.598%
		選擇權調整利差	1.413%至 5.024%	3.930%至 6.894%
		貼現率	3.554%至 7.197%	6.359%至 9.469%

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

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無以公允價值計量的任何金融負債。

期內，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第三級(二零一八年十二月三十一日：無)。

中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

27. 報告期後事件

- (a) 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為400,000,000美元的優先票據。優先票據按年利率6.50%計息，須於每半年期末支付。優先票據的到期日為二零二三年七月十六日。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。
- (b) 於二零一九年八月五日，深圳龍光發行兩批私募境內公司債券。本金額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一批及第二批債券的年票面利率分別為6.5%及6.2%。第一批及第二批公司債券的期限分別為5年及4年。於第三年及第二年末，深圳龍光有權分別調整第一批及第二批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。
- (c) 於二零一九年八月十二日，本公司於260,000,000美元的優先票據到期前提早贖回全部該等優先票據，總贖回價為269,079,000美元(相當於本金額103.0%加上應計未付利息)。

28. 批准中期財務資料

董事會於二零一九年八月二十六日批准及授權刊發本中期財務資料。