



Logan Property Holdings Company Limited 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)

2014 中期報告

專筑美好生活



BUILDING A BETTER LIFE



An aerial photograph of a city, likely Singapore, showing a river, a large building complex with a central dome, and several high-rise apartment buildings. The image is overlaid with a large blue graphic element on the left side.

目錄

公司簡介	2
公司資料	3
公司管理架構	4
主席報告	5
管理層討論與分析	8
其他資料	18
審閱報告	26
綜合收益表	27
綜合全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
未經審核中期財務報告附註	32

公司簡介

龍光地產控股有限公司是中國廣東省和廣西省領先的一體化建築發展商，專注於住宅物業市場的物業開發，產品主要針對首次置業人士及換房人士。旗下擁有深圳、廣州、汕頭、佛山、中山、珠海、東莞、惠州、南寧、桂林、成都、海南等二十多家下屬公司。截至二零一四年六月三十日，我們已完成合共63個項目¹，總建築面積（「建築面積」）逾9,030,000平方米。經過18年的努力，我們已成為廣東廣西兩省內專注於住宅物業的領先發展商之一。二零一四年上半年龍光憑藉良好的業績表現和優秀的綜合實力，入圍財富中文網中國500強企業排行榜，居第394位。龍光同時亦獲得由《每日經濟新聞》報社主辦的第四屆中國價值地產年會暨二零一四年中國價值地產總評榜「年度價值地產企業」和「年度最具價值地產上市企業」兩項殊榮。

我們擁有可供未來5至6年開發的充足土地儲備。於二零一四年六月三十日，我們在13個城市中擁有79個處於不同發展階段的項目及總建築面積約為12.8百萬平方米的土地儲備，平均土地成本為每平方米人民幣1,136元，其中近60%地處中國經濟最繁榮的珠三角。

公司堅持高效能運營開發理念，建立了涵蓋土地拓展、規劃設計、工程建設、營銷策劃等全流程產業鏈，形成了「快速周轉」開發模式；同時集團擁有自己的附屬公司「龍光工程建設」，該建設公司承建了集團大部分項目，配合集團的中央採購管理，利用協同效應有效控制了建築成本，提高了盈利能力。我們通過實施「雙高均衡（高周轉與高利潤）與精細管控」的經營模式，即以產品結構均衡配置以及全開發週期的精細化管理，保障了規模與利潤的同步增長，憑藉「穩健投資」的理念確保企業健康穩步發展。

附註：

1. 包含本集團及我們於重組開始前的前身公司
2. 數據來源：國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院

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

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

審計委員會

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

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
4106-08室

公司網址

<http://www.loganestate.com>

授權代表

李昕穎女士
紀凱婷女士

合規顧問

新百利融資有限公司

股份過戶登記總處

Codan 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

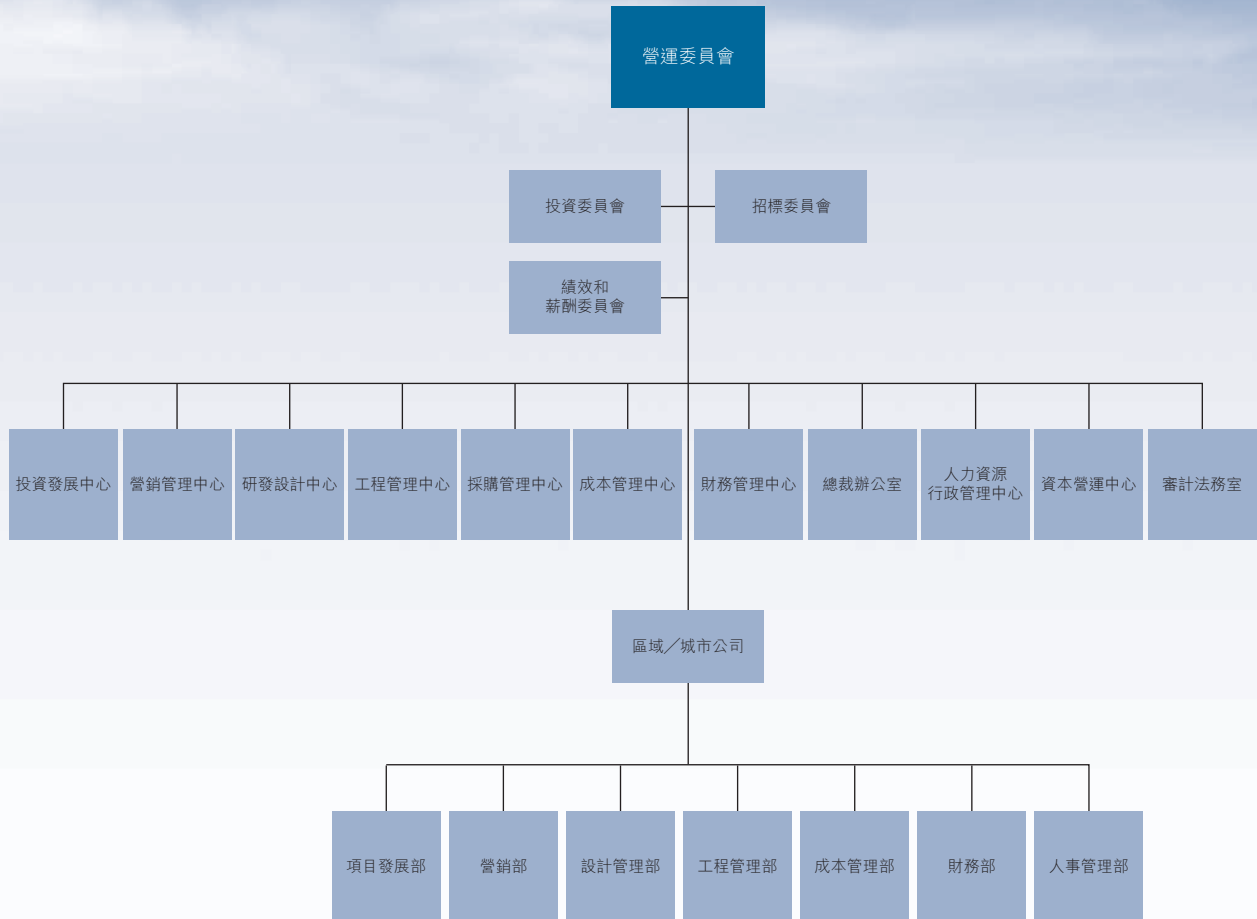
主要往來銀行

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)

公司管理架構



主席報告

龍光地產控股有限公司半年報主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表龍光地產控股有限公司(「龍光」或「本公司」)董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一四年六月三十日止六個月之(「報告期」)業務回顧及展望。

業績及評價

截至二零一四年六月三十日，本集團實現合同銷售額人民幣5,540.9百萬元，較去年同期略微下降4.3%；合約銷售面積為758,710平方米，與去年同期基本持平。截至二零一四年六月三十日止六個月已確認收入為人民幣4,779.8百萬元，較上年同期大幅增長約43.4%。報告期股東權益應佔溢利為人民幣1,286.3百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月增長約195.4%。報告期核心溢利約為人民幣679.6百萬元，較去年同期上升66.3%。

二零一四年上半年龍光獲國際權威評級機構穆迪(Moody's)及惠譽(Fitch)首次評級。其中，穆迪給予Ba3評級，惠譽給予BB-評級，展望均為穩定。二零一四年上半年龍光憑藉良好的業績表現和優秀的綜合實力，入圍財富中文網中國500強企業排行榜，居第394位。同時亦獲得由《每日經濟新聞》報社主辦的第四屆中國價值地產年會暨二零一四年中國價值地產總評榜「年度價值地產企業」和「年度最具價值地產上市企業」兩項殊榮。

市場回顧及銷售表現

二零一四年上半年，中國經濟緩中趨穩，結構調整穩中有進，二季度GDP同比增長重回7.5%的增長目標。這得益於政府出台了一系列包括定向降準、財稅改革、振興外貿等在內的微刺激政策，有效激活了經濟活力；同時中國經濟的服務業佔GDP比重和增加值增長速度均超過工業，意味著中國經濟正在由工業主導型經濟向服務主導型經濟轉變。我們認為，中國經濟的穩健增長和經濟結構調整的日趨完善，是作為中國經濟主要支柱之一的房地產行業長期健康發展的基礎。二零一四年上半年，房地產行業市場在經歷了二零一三年成交量的峰值期後，開發和銷售數據比去年同期有所回落。在此環境中，地區之間、不同需求之間的差異分化凸顯，各地城市調控政策有所分化，已有逾30個城市的限購政策開始鬆綁，預計下半年限購政策鬆綁的範圍將進一步擴大，行業有望更加市場化。資金層面，中央政府相繼以「央五條」、定向降準等手段「微刺激」以保障自住購房信貸需求，剛需受到相應保護。在我們二零一四年上半年合約銷售中，約80%以上售出單位的面積在120平方米以下，90%以上售出單位的金額在人民幣100萬元以下，而在二零一四年上半年合約銷售支付方式中，按揭貸款佔比為68%，分期付款佔比為4%，一次性付款佔比為28%。我們堅持以首次置業和改善需求人士為主的產品客戶定位，更好的契合了市場，並通過更加精細化的各業務部門的專業管理，在行業調整期，實現了本集團經營業績的基本平穩。

期內，本集團合約銷售主要分佈在9個城市共18個項目，其中新推盤預售項目3個，集中在汕頭、東莞、中山等城市。我們在惠州的重點項目依然佔據當地銷售額第一，在南寧的銷售額也名列前茅。由於本集團二零一四年全年銷售計劃多集中在下半年，未來的第三、四季度預計進一步預售新推項目有南寧君悅華庭、佛山尚街大廈等；另外現有項目加推的有惠州龍光城、惠州水悅龍灣、東莞君禦華府、汕頭龍騰嘉園、南寧君禦華府、佛山水悅龍灣、佛山君悅華府、佛山君悅龍庭、防城港陽光海岸、中山水悅馨園、中山海悅華庭等，可為下半年帶來優質充足的可售貨源；同時我們預計整個行業也將在下半年受益於政策調整，而我們相信佔公司土地儲備約60%的珠三角區域，作為中國經濟最發達的地區之一，日後將會繼續有更好的銷售表現。

土地獲取

二零一四年上半年，本集團堅持穩健投資和低成本資源獲取策略，聚焦已進入的區域和城市。回顧期內，我們通過公開的招拍掛，分別在汕頭、佛山、成都等地成功購入6個新項目，規劃總建築面積共計2,367,948平方米，合同總價約人民幣4,483百萬元，新獲取的土地價格成本平均每平方米約為人民幣1,893元。上述土地收購不僅為本集團累積了足夠的可銷售資源，亦對優化區域戰略佈局起到積極作用。

截至報告期，本集團土地儲備面積約達1,283萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣1,136元，低成本而優質的土地儲備將有效支撐本集團的健康平穩發展。

財務管理

二零一四年上半年，本集團致力於進一步強化財務架構和加大融資平台，以簡潔的資金結構，保持公司長期穩健的財務狀況。二零一四年五月，我們成功發行金額為3億美元的五年期優先票據（「票據」）。

本集團有息負債的平均融資成本為8.4%，和二零一三年持平，較為穩定的融資成本切實保障了本集團的健康發展。

二零一四年上半年，本集團採用審慎的財務策略，確保資金收支平衡。

社會責任

在發展的同時，本集團積極履行企業公民的各項社會責任。二零一四年上半年，本集團吸引中高層管理人員55人。本集團透過內部優才計劃培育機制、人才輸送機制，在為企業發展提供團隊基礎的同時，致力於為員工構建施展才能的平台。

主席報告

二零一四年三月，本集團在股份於二零一三年十二月二十日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司上市後召開首次合作夥伴大會，與全國各地近170家合作夥伴代表進行開放溝通和友好交流，倡導在互相尊重、陽光公正、平等互惠，共進共贏的背景下，加強深度合作。報告期內，我們建立了一套完善的客戶關係管理體系及專業團隊，舉辦了「活力社區、激情盛夏」系列客戶關懷活動，贏得了良好的口碑。

未來展望

二零一四年下半年中國經濟「保增長」的發展目標明確，預期貨幣政策將繼續在總體平穩的基礎上更趨靈活，加之調控政策有望放寬，而市場之前積累的需求亦將逐步釋放。藉此機會，本公司將順勢而為，在保證合理利潤的同時針對性地提升去化速度，以靈活的銷售策略積極應對市場的變化，公司亦將抓住市場變化帶來適當的投資機遇，積極拓展廣東、廣西等經濟高增長區域的優質土地資源，主打剛需，改善型產品，貫徹高周轉的發展戰略。

我們認為房地產行業還有很廣闊的持續發展的空間，我們在加大投資經濟高增長區域的剛性需求項目的同時，也將積極關注一線城市和經濟高增長城市核心區域的住宅及高端寫字樓項目，並擇機進入新型城鎮化，旅遊、養生、養老地產項目的投資開發，從而為公司未來謀求更好更長遠的發展。

本公司還將從「明確責任、激活動力、扎實管理、重視客戶」四個方面，通過對公司組織架構與職能的梳理、對體系模塊的標準細化、制定系列人才培養計劃、深入挖掘項目價值、創建優秀企業文化等專項工作，強化管理水平；並憑藉優化營銷策略、拓寬客戶來訪、加快庫存清理、加速資金回籠、加大投資拓展等組合舉措，保障健康經營。

致謝

本集團的發展，有賴各界的鼎力相助和員工的不懈努力。本人謹代表董事會向全體股東、員工、合作夥伴、客戶及社會各界給予的關心和支持致以衷心感謝。我們將繼續發揚本集團的優勢，以更加出色的業績為全體股東創造價值，更好的回饋社會！

主席

紀海鵬

香港

二零一四年八月二十八日

整體表現

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團的營業額為人民幣4,779.8百萬元，較二零一三年同期增長43.4%。毛利為人民幣1,447.2百萬元，較二零一三年同期增長41.2%。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣1,286.3百萬元，較二零一三年同期顯著增長195.4%。截至二零一四年六月三十日止六個月期間核心溢利(「核心溢利」，即未計及投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利)上升至人民幣679.6百萬元，較二零一三年同期顯著增長66.3%；核心溢利率較二零一三年同期上升1.9個百分點至14.2%。每股基本盈利為人民幣0.26元(二零一三年同期：人民幣0.10元)。

於二零一四年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為77.6%。

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一四年	二零一三年	變動 %
合約銷售			
合約銷售金額(人民幣千元)	5,540,900	5,787,555	-4.3%
合約銷售建築面積(平方米) ¹	758,710	758,703	0.0%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣/平方米) ¹	7,045	7,537	-6.5%
營業額	4,779,750	3,332,205	43.4%
其中：物業銷售			
—已交付物業營業額(人民幣千元)	4,574,570	2,967,480	54.2%
—已交付物業建築面積(平方米) ¹	544,082	412,738	31.8%
—已交付物業平均售價(人民幣元/平方米) ¹	7,108	6,872	3.4%
租賃收入(人民幣千元)	31,242	28,619	9.2%
建築收入(人民幣千元)	173,938	336,106	-48.2%
毛利(人民幣千元)	1,447,162	1,025,201	41.2%
期內溢利			
—股東應佔(人民幣千元)	1,286,303	435,386	>100%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	30,926	6,873	>100%
期內溢利(未計及投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項)	679,637	408,572	66.3%
—股東應佔(人民幣千元)	648,711	401,699	61.5%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	30,926	6,873	>100%

管理層討論與分析

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日	變動 %
總資產(人民幣千元)	34,460,683	27,811,839	23.9%
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)	6,535,339	4,505,660	45.0%
銀行及其他貸款總額(人民幣千元)	13,559,989	8,982,551	51.0%
股本權益總額(人民幣千元)	9,052,877	7,349,676	23.2%
主要財務比率			
毛利率 ⁽¹⁾	30.3%	30.8%	
核心溢利率 ⁽²⁾	14.2%	12.3%	
淨債項權益率 ⁽³⁾	77.6%	60.9%	
資產負債率 ⁽⁴⁾	73.7%	73.6%	
平均借款成本 ⁽⁵⁾	8.4%	8.4%	

1. 並無計及單位應佔的建築面積。

附註：

(1) 毛利率：毛利÷營業額*100%

(2) 核心溢利率：核心溢利÷營業額*100%

(3) 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額+優先票據－現金及現金等值項目－有限制及已抵押存款)÷權益總額*100%

(4) 資產負債率：負債總額÷資產總額*100%

(5) 平均借款成本：年平均借款成本÷平均借款餘額*100%

物業開發

合約銷售

二零一四年上半年，本集團實現合同銷售約人民幣5,540.9百萬元，較二零一三年上半年人民幣5,787.6百萬元略微下降了4.3%；二零一四年上半年合約銷售面積(不包含車位)為758,710平方米，與去年同期基本持平。截至二零一四年六月三十日止六個月期間的平均售價為人民幣7,045元/平方米，比去年同期下降6.5%，主要由於所售產品結構發生變化，剛需產品比重進一步加大，產品定位貼合政策及市場情況所致。

二零一四年上半年的合約銷售中，廣東珠三角區域、廣東汕頭區域、廣西區域及其他區域佔比分別為45.3%、19.6%、31.5%和3.6%。

	二零一四年上半年合約銷售				平均售價 (不含車位) (人民幣元/ 平方米)
	金額 (人民幣百萬元)	佔比	面積 (平方米)	佔比	
廣東珠三角區域	2,510.9	45.3%	341,565	45.0%	7,294
廣東汕頭區域	1,082.6	19.6%	160,105	21.1%	6,509
廣西區域	1,746.4	31.5%	238,496	31.4%	6,861
其他區域	201.0	3.6%	18,544	2.5%	9,126
合計	5,540.9	100%	758,710	100%	7,045

物業銷售營業額

二零一四年上半年物業銷售營業額為人民幣4,574.6百萬元，較二零一三年上半年物業銷售營業額人民幣2,967.5百萬元大幅增長54.2%，佔營業額總額的95.7%。物業銷售確認收入的面積(不包含車位)同比二零一三年上半年的412,738平方米增長31.8%至二零一四年上半年的544,082平方米。二零一四年上半年的物業銷售確認收入分別來自廣東珠三角區域、廣東汕頭區域、廣西區域及其他區域，佔比分別為49.9%、18.6%、13.6%和17.9%。

	二零一四年上半年物業銷售營業額				
	金額	佔比	面積	佔比	平均售價 (不含車位面積) (人民幣元/ 平方米)
	(人民幣百萬元)		(平方米)		
廣東珠三角區域	2,281.8	49.9%	338,242	62.2%	6,667
廣東汕頭區域	851.8	18.6%	17,332	3.2%	13,011
廣西區域	621.1	13.6%	86,273	15.9%	6,569
其它區域	819.9	17.9%	102,235	18.8%	8,020
總計	4,574.6	100%	544,082	100%	7,108

新開工項目

截至二零一四年六月三十日，本集團共有6個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為935,823平方米。

竣工項目

截至二零一四年六月三十日，本集團有7個項目或項目分期竣工，合計建築面積約為838,768平方米。其中未出售及未交付總建面積約為226,430平方米。

發展中項目

截至二零一四年六月三十日，本集團共有28個項目或項目分期處於在建階段，總建築面積合計為4,799,678平方米，總可售面積為3,548,582平方米。

土地儲備

截至二零一四年六月三十日，本集團新收購項目共有6個，總建築面積為2,367,948平方米，新收購項目平均土地成本約為1,893元人民幣/平方米。

二零一四年上半年度新收購項目列表

序	城市	項目名稱	收購時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	汕頭	御海陽光	2014.01.28	51%	146,269	698,058	1,968	2,819
2	成都	君悅華庭	2014.02.26	100%	84,930	359,393	561	1,560
3	佛山	水悅熙園	2014.03.11	100%	53,918	264,199	507	1,918
4	成都	成華項目	2014.04.10	100%	31,803	308,964	501	1,621
5	桂林	凱風路西側項目	2014.05.23	100%	225,552	588,156	645	1,097
6	海口	長流南片區	2014.06.12	100%	56,501	149,178	302	2,023
合計					598,973	2,367,948	4,483	1,893

截至二零一四年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為12,827,015平方米，其中已竣工項目總建築面積約為1,667,747平方米，發展中項目總建築面積約為4,799,678平方米，待發展項目總建築面積約為4,311,355平方米以及已訂約收購總建築面積約為2,048,235平方米。

物業投資

租金收入

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的租金收入為人民幣31.2百萬元，較去年同期增長9.2%，主要是由於我們與主要租戶合同約定每年租金有一定幅度上升。

投資性物業

截至二零一四年六月三十日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為116,571平方米。本集團該等投資物業組合當中，9項總建築面積約為79,264平方米的投資物業已竣工，而其餘仍在開發中。

財務回顧

(一) 營業額

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間營業額較二零一三年同期增加約人民幣1,447.5百萬元(或43.4%)，主要是由於物業銷售營業額較二零一三年同期有較大幅度的增長。截至二零一四年六月三十日止六個月期間物業銷售營業額約為人民幣4,574.6百萬元，二零一三年同期約為人民幣2,967.5百萬元，顯著增加了54.2%。

按物業項目銷售營業額詳情如下：

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一四年		二零一三年	
	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	17,162	849,851	—	—
汕頭 陽光華府	170	1,490	17,519	171,946
汕頭 龍騰熙園	—	413	1,269	89,846
惠州 龍光城	207,308	1,049,796	87,158	493,015
惠州 天悅龍庭	307	3,360	42,822	153,798
廣州 棕櫚水岸	5,701	78,578	100,501	894,796
廣州 香悅山	—	—	4,983	70,596

項目名稱	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一四年		二零一三年	
	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 水悦雲天	3,894	35,795	21,145	167,626
佛山 水悦龍灣	21,522	398,210	–	–
珠海 海悦雲天	–	7,378	2,898	61,107
中山 海悦城邦	83,250	546,159	1,313	13,004
東莞 君御旗峰	16,260	159,005	–	–
深圳 天悦龍庭	–	1,037	–	–
深圳 君悦龍庭	–	2,543	232	6,636
南寧 普羅旺斯	23,416	200,052	8,436	113,481
南寧 水悦龍灣	62,857	420,999	124,462	731,629
成都 天悦龍庭	102,235	819,904	–	–
總計	544,082	4,574,570	412,738	2,967,480

1. 並無計及車位應佔的建築面積。
2. 計及車位銷售營業額金額。

(二) 直接成本

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間直接成本較二零一三年同期增加約人民幣1,025.6百萬元(或44.5%)，主要是由於物業銷售直接成本隨已交付的物業面積增加及業務規模較二零一三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		
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	變動 %
成本	3,332,588	2,307,004	44.5%
物業發展成本	3,162,380	2,022,098	56.4%
建築業務成本及租賃業務成本	170,208	284,906	-40.3%

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣141.9百萬元(二零一三年同期約為人民幣125.9百萬元)。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二零一三年同期上升約12.7%。

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣199.0百萬元(二零一三年同期約為人民幣184.6百萬元)，較二零一三年同期上升約7.8%，主要是由於本集團業務擴張所帶來的人工開支、辦公開支等的支出增加所致。

本集團銷售及營銷開支和行政開支佔合約銷售金額的比例分別從二零一三年截至六月三十日止六個月期間的2.2%和3.2%微升至報告期的2.6%和3.6%。

(四) 經營溢利

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間經營溢利約為人民幣1,986.8百萬元(二零一三年同期約為人民幣761.7百萬元)。隨著本集團營業額較二零一三年同期大幅上升約人民幣1,447.5百萬元，及相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一三年同期上升約人民幣1,056.1百萬元，及報告期內本集團的投資物業公允價值淨收益較二零一三年同期上升約人民幣809.6百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一三年同期上升約為人民幣1,225.2百萬元。

(五) 財務成本

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間財務成本淨額降至約人民幣46.6百萬元(二零一三年同期約為人民幣63.5百萬元)，主要是由於本年本集團更多的貸款利息滿足資本化的要求，將財務成本計入相關物業發展成本所致。本集團財務成本佔合約銷售金額的比例從二零一三年截至六月三十日止六個月期間的1.1%降至報告期內的0.8%。

(六) 所得稅

本集團二零一四年截至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471.4百萬元及人民幣151.6百萬元(二零一三年同期約為人民幣153.7百萬元及人民幣102.2百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣679.6百萬元，較二零一三年同期上升約人民幣271.1百萬元。本集團二零一四年截至六月三十日止六個月期間核心溢利率達約14.2%(二零一三年同期約為12.3%)，較二零一三年同期增加約1.9個百分點。

(八) 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日本集團資產總值約為人民幣34,460.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣27,811.8百萬元)，其中流動資產約為人民幣29,388.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣23,624.4百萬元)；負債總額約為人民幣25,407.8百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣20,462.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣9,799.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣6,827.4百萬元)。權益總額約為人民幣9,052.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣7,349.7百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣8,200.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣7,335.7百萬元)。

於二零一四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6,535.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣4,505.7百萬元)，有息負債總額約為人民幣13,560.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣8,982.6百萬元)。於二零一四年六月三十日本集團淨有息負債總額約為人民幣7,024.7百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣4,476.9百萬元)。於二零一四年六月三十日本集團淨債項權益比率為77.6%。

管理層討論與分析

(九) 融資活動

本集團於二零一四年成功地在香港市場發行期限為5年的優先票據，獲得資金淨額(扣除發行費用後)約為295.4百萬美元(約折合人民幣1,847.6百萬元)。另外，本集團在進行融資時，延續了二零一三年的策略，借入長期借款以實現債務結構的優化，長期借款佔總有息負債的比例維持在65%以上。於二零一四年六月三十日，本集團現金比率(即現金及銀行結餘與短期借款之比)仍維持在較高的水平，達約142.8%。

本集團沒有持有任何的衍生金融工具以沖抵外匯波動風險。

(十) 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團用於借款的已抵押的投資物業、其他物業、存貨及抵押存款約為人民幣9,120.0百萬元。

(十一) 承諾

於二零一四年六月三十日，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19,286.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣22,383.1百萬元)。

(十二) 或然負債

於二零一四年六月三十日，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3,158.6百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣3,372.7百萬元)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。

倘若發生上述風險，本集團有權取回相關物業所有權；本集團管理層亦認為相關按揭物業的市場價值是不低於本集團代為支付的拖欠款項的，因此本集團須就該等擔保承擔的損失風險較小。

(十三) 重大收購、出售或投資

二零一四年五月十九日，本公司的全資附屬公司樂盈投資有限公司(買方)與鴻駿隆控股有限公司(賣方)及姚耀加先生(賣方擔保人)訂立買賣協議，樂盈投資有限公司以代價人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)收購金凱利投資有限公司(「金凱利」)全部已發行股本。收購完成後，金凱利成為本公司之全資附屬公司，且其賬目將自此與本公司賬目合併入賬。收購經獨立股東批准並於二零一四年七月三十一日完成。

除上文所披露者外，本集團於回顧期內均無任何重大收購、出售及投資。

(十四) 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱用總數約1,600名僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，總員工成本為約人民幣109.2百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司於二零一四年五月二十九日向本集團若干僱員授出190,090,000份購股權，行使價為每股2.340港元。

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

於二零一四年六月三十日，董事及本公司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)之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條須予存置之登記冊，或根據上市規則附錄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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

(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
紀海鵬先生	受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		85%
	實益擁有人		13,120,000 (L) ⁽⁴⁾	0.26%
紀建德先生	實益擁有人	–	9,840,000 (L)	0.2%
紀凱婷女士	家族信託受益人，受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		85%
	實益擁有人		2,050,000 (L)	0.04%
賴卓斌先生	實益擁有人	–	4,170,000 (L)	0.08%
肖旭先生	實益擁有人	–	4,470,000 (L)	0.09%

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17%股權。由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士是該信託的託管人及受益人而且(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份。
- (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。

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%

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，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。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，佔本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 百分比
紀海鵬先生	受控法團權益	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	13,120,000 (L) ⁽⁴⁾	0.26%
紀凱婷女士	家族信託受益人受控法團權益 ⁽²⁾	4,250,000,000 (L)	85%
	實益擁有人	2,050,000 (L)	0.04%
Brock Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
Credit Suisse Trust Limited ⁽³⁾	受託人	3,400,000,000 (L)	68%
Junxi Investments Limited ⁽³⁾	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	68%
Kei Family United Limited ⁽³⁾	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	68%
Tenby Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	68%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	8.5%

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17%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（不包括紀海鵬先生）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全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士是該信託的託管人及受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份。
- (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。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員（權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、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

董事會不建議宣派截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息。

遵守企業管治常規守則

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的守則條文，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）及第E.1.2條（規定董事會主席須出席股東週年大會，亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）之主席出席大會）除外。

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。本公司主席兼行政總裁為紀海鵬先生，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。董事會應不時檢討該架構，確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

其他資料

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席股東週年大會，亦須邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)之主席出席大會；如彼等缺席，則應邀請委員會其他成員出席，否則應邀請其正式指定之代表出席；且該等人士須能在股東週年大會上答覆詢問。董事會主席及審核、薪酬及提名委員會主席未能出席本公司於二零一四年五月十五日舉行之股東週年大會。彼等將盡力出席本公司日後所有股東大會。

不競爭契約

本公司收到各控股股東的聲明，在上市日期起直至截至二零一四年六月三十日止六個月期間均遵守各自向本公司所訂立日期為二零一三年十二月三日的「不競爭契約」(「不競爭契約」)所載承諾，各控股股東向本公司承諾不會且促使其聯繫人(本集團成員公司除外)、受控制人士及受控制公司不會(不論是為本身利益，還是聯同、代表或透過任何人士、法團、合夥企業、合營公司或其他合同安排，也不論是出於牟利或其他原因)直接或間接參與、收購或持有任何有關權利或權益、提供任何支援(財務或其他)、或以其他方式持權於、涉及或從事直接或間接與本集團主要業務構成競爭的任何業務或與本集團主要業務有所關連，或收購直接或間接與本集團主要業務構成競爭的任何公司或業務，或持有該公司或業務的股份或權益。不競爭契約詳情披露於本公司二零一四年十二月十日招股章程「與控股股東的關係」一節。

獨立非執行董事已審閱本公司各控股股東遵守不競爭契約情況並信納本公司各控股股東於上市日期起直至截至二零一四年六月三十日止六個月期間已遵守不競爭契約。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一四年六月三十日止六個月購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄10所載標準守則。經作出具體查詢後，本公司確認截至二零一四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。

購股權

截至二零一四年六月三十日止期間，已授出198,260,000份購股權。回顧期內，根據購股權計劃授出購股權之詳情如下：

董事	授出日期	行使價	於 二零一四年 一月一日			期內失效/ 註銷	於 二零一四年 六月三十日		行使期	緊接授出 購股權 當日前之 證券收市價
			尚未行使	期內授出	期內行使		尚未行使	行使期		
紀海鵬先生	二零一四年五月二十九日	2.34	-	3,280,000	-	-	3,280,000	二零一五年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	3,280,000	-	-	3,280,000	二零一六年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	3,280,000	-	-	3,280,000	二零一七年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	3,280,000	-	-	3,280,000	二零一八年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
紀建德先生	二零一四年五月二十九日	2.34	-	2,460,000	-	-	2,460,000	二零一五年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	2,460,000	-	-	2,460,000	二零一六年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	2,460,000	-	-	2,460,000	二零一七年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	2,460,000	-	-	2,460,000	二零一八年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
肖旭先生	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,117,500	-	-	1,117,500	二零一五年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,117,500	-	-	1,117,500	二零一六年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,117,500	-	-	1,117,500	二零一七年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,117,500	-	-	1,117,500	二零一八年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	

其他資料

董事	授出日期	行使價	於 二零一四年 一月一日		期內授出	期內行使	於 二零一四年 六月三十日		行使期	緊接授出 購股權 當日前之 證券收市價
			尚未行使	期內失效/ 註銷			尚未行使	期內失效/ 註銷		
賴卓斌先生	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,042,500	-	-	1,042,500	二零一五年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,042,500	-	-	1,042,500	二零一六年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,042,500	-	-	1,042,500	二零一七年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	1,042,500	-	-	1,042,500	二零一八年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
紀凱婷女士	二零一四年五月二十九日	2.34	-	512,500	-	-	512,500	二零一五年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	512,500	-	-	512,500	二零一六年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	512,500	-	-	512,500	二零一七年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
	二零一四年五月二十九日	2.34	-	512,500	-	-	512,500	二零一八年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2.34	
僱員合計	二零一四年五月二十九日	2.34	-	164,610,000	-	-	164,610,000	按歸屬時間表自授出日期起 六年內	2.34	

董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，自本公司二零一三年年報刊發日期起董事資料變更如下：

董事名稱	變更詳情
紀建德先生	<p>於二零一四年一月二十四日獲委任為南寧市龍光鉑駿房地產開發有限公司董事。</p> <p>於二零一四年四月三十日獲委任為成都市龍光東華房地產開發有限公司董事。</p> <p>於二零一四年五月十二日獲委任為桂林市龍光鉑駿房地產開發有限公司董事。</p>
張化橋先生	<p>於二零一四年四月十七日獲委任為澳洲證券交易所上市的兗煤澳大利亞有限公司 (Yancoal Australia Ltd)獨立非執行董事。</p> <p>於二零一四年六月十九日獲委任為聯交所上市的綠葉製藥集團有限公司獨立非執行董事。</p> <p>於二零一四年六月二十四日獲委任為聯交所上市的依波路控股有限公司獨立非執行董事。</p> <p>於二零一四年三月十一日獲委任為聯交所上市的中國支付通集團控股有限公司(前稱「奧思知集團控股有限公司」)董事會主席。</p>
蔡穗聲先生	<p>於二零一四年六月由上海證券交易所上市的廣州珠江實業開發股份有限公司獨立非執行董事調任為外聘董事。</p> <p>於二零一三年十月獲委任為香港大學城市規劃及設計系名譽教授。</p> <p>於二零一三年十月獲委任為北京師範大學(珠)不動產學院客座教授。</p>

審核委員會及核數師之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。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，包括審閱本集團二零一四年中期報告及截至二零一四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。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。



致龍光地產控股有限公司董事會的審閱報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第27至48頁所載龍光地產控股有限公司中期財務報告，報告包括於二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報告須符合上市規則相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*的規定。董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等負責根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照協定的應聘條款，僅向全體董事會報告結論而無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員查詢，並執行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍為小，因此不能保證吾等會注意到在審核中可能會發現的所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信二零一四年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號*中期財務報告*的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一四年八月二十八日

綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)
營業額	2	4,779,750	3,332,205
直接成本		(3,332,588)	(2,307,004)
毛利		1,447,162	1,025,201
其他收益		35,549	11,336
其他虧損淨額		(5,012)	(4,872)
銷售及營銷開支		(141,948)	(125,916)
行政開支		(199,026)	(184,558)
投資物業公允價值淨增加	6(a)	850,124	40,506
經營溢利		1,986,849	761,697
財務成本	3(a)	(46,577)	(63,501)
除稅前溢利	3	1,940,272	698,196
所得稅	4	(623,043)	(255,937)
期內溢利		1,317,229	442,259
以下各項應佔：			
本公司權益股東		1,286,303	435,386
非控股權益		30,926	6,873
期內溢利		1,317,229	442,259
每股盈利(人民幣分)			
— 基本及攤薄	5	25.73	10.24

第32至48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10(a)。

綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)
期內溢利	1,317,229	442,259
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	7,403	9,678
期內全面收益總額	1,324,632	451,937
以下各項應佔：		
本公司權益股東	1,293,706	445,064
非控股權益	30,926	6,873
期內全面收益總額	1,324,632	451,937

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

第32至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
固定資產	6		
— 投資物業		4,611,000	3,793,000
— 其他物業、廠房及設備		117,900	97,233
		4,728,900	3,890,233
遞延稅項資產		343,742	297,174
		5,072,642	4,187,407
流動資產			
存貨		20,914,661	17,685,826
貿易及其他應收款項	7	1,783,613	1,315,974
可收回稅項		154,428	116,972
有限制及已抵押存款		843,349	678,226
現金及現金等值項目		5,691,990	3,827,434
		29,388,041	23,624,432
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	10,168,841	9,728,560
銀行及其他貸款		4,576,919	2,754,109
應付稅項		862,541	1,152,072
		15,608,301	13,634,741
淨流動資產		13,779,740	9,989,691
總資產減流動負債		18,852,382	14,177,098
非流動負債			
銀行及其他貸款		7,135,452	6,228,442
優先票據	9	1,847,618	—
遞延稅項負債		816,435	598,980
		9,799,505	6,827,422
淨資產		9,052,877	7,349,676
資本及儲備	10		
股本		393,115	393,115
儲備		7,807,148	6,942,573
本公司權益股東應佔權益總額		8,200,263	7,335,688
非控股權益		852,614	13,988
權益總額		9,052,877	7,349,676

第32至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔									非控股	
	股本	股份溢價	股份基礎 賠償儲備 (附錄 10(c))	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	合計	權益	權益總額	
	附註	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	
(經審核)											
於二零一三年一月一日之結餘	-	-	-	24,163	222,495	(180,558)	4,026,680	4,092,780	57,981	4,150,761	
截至二零一三年六月三十日止六個月之權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	435,386	435,386	6,873	442,259	
其他全面收益	-	-	-	9,678	-	-	-	9,678	-	9,678	
全面收益總額	-	-	-	9,678	-	-	435,386	445,064	6,873	451,937	
重組時產生	-	-	-	-	-	(15,079)	-	(15,079)	-	(15,079)	
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日之結餘	-	-	-	33,841	222,495	(195,637)	4,462,066	4,522,765	64,854	4,587,619	
截至二零一三年十二月三十一日止 六個月之權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,588,770	1,588,770	25,274	1,614,044	
其他全面收益	-	-	-	6,019	-	-	-	6,019	-	6,019	
全面收益總額	-	-	-	6,019	-	-	1,588,770	1,594,789	25,274	1,620,063	
轉發至中國法定儲備	-	-	-	-	290,057	-	(290,057)	-	-	-	
宣派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,140)	(76,140)	
全球首次公開發售(「首次公開發售」)發行股份， 扣除上市開支	10(b)	58,965	1,159,169	-	-	-	-	1,218,134	-	1,218,134	
資本化發行	10(b)	334,150	(334,150)	-	-	-	-	-	-	-	
(未經審核)											
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日之結餘		393,115	825,019	-	39,860	512,552	(195,637)	5,760,779	7,335,688	13,988	7,349,676
截至二零一四年六月三十日止六個月之權益變動：											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,286,303	1,286,303	30,926	1,317,229	
其他全面收益	-	-	-	7,403	-	-	-	7,403	-	7,403	
全面收益總額	-	-	-	7,403	-	-	1,286,303	1,293,706	30,926	1,324,632	
已宣派的末期股息	10(a)(ii)	-	-	-	-	-	(436,563)	(436,563)	-	(436,563)	
以股權結算並以股份為基礎的支付	-	-	7,432	-	-	-	-	7,432	-	7,432	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	807,700	807,700	
於二零一四年六月三十日之結餘		393,115	825,019	7,432	47,263	512,552	(195,637)	6,610,519	8,200,263	852,614	9,052,877

第32至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)
經營活動		
經營所用現金	(1,908,117)	(392,169)
已付所得稅	(747,872)	(518,371)
經營活動所用現金淨額	(2,655,989)	(910,540)
投資活動		
購買其他物業、廠房及設備付款	(33,584)	(9,484)
出售其他物業、廠房及設備所得款項	122	77
購買投資物業付款	(9,229)	(17,976)
出售投資物業所得款項	69,543	13,391
其他投資活動	26,208	8,641
投資活動所得／(所用)現金淨額	53,060	(5,351)
融資活動		
銀行及其他貸款所得款項	5,702,500	3,719,715
償還銀行及其他貸款	(2,981,707)	(2,271,342)
優先票據所得款項	1,824,469	—
其他融資活動所用現金淨額	(88,561)	(754,595)
融資活動所得現金淨額	4,456,701	693,778
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	1,853,772	(222,113)
於一月一日的現金及現金等值項目	3,827,434	2,536,868
匯率變動的影響	10,784	(27)
於六月三十日的現金及現金等值項目	5,691,990	2,314,728

現金及現金等值項目代表銀行存款及手頭現金。

第32至48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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，於二零一四年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務報告根據與二零一三年年度財務報表相同的會計政策編製。

香港會計師公會頒佈若干香港財務報告準則修訂本及一項新詮釋，於龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)當前會計期間首次生效。所頒佈的修訂本及詮釋與本集團綜合財務報表無關且本集團並無應用在當前會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

期內，本公司發行本金額300,000,000美元於二零一九年到期之優先票據(見附註9)。優先票據按以下會計政策入賬：

優先票據

本公司發行的優先票據可由本公司選擇是否附帶提前贖回條款。

初始確認時，贖回權按公允價值計量並呈報為衍生金融工具。所得款項超出初始確認為衍生工具部份的差額確認為負債部份。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部份。與負債部份相關的交易成本初始確認為負債的一部份，而與衍生工具部份有關的部份立即確認為損益。

衍生工具部份之公允價值隨後於各呈報期末重新計量。公允價值重新計量的損益即時於損益確認。負債部份隨後按攤銷成本入賬。於損益確認的負債部份的利息開支按實際利率法計算。

購股權

期內，本公司亦向若干董事及僱員授出購股權(見附註10(c))。購股權按以下會計政策入賬：

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(續)

授予僱員之購股權的公允價值確認為僱員成本，而權益的資本儲備亦相應增加。公允價值在授予日以二項式期權定價模式計量，並考慮購股權授予條款和條件。僱員須符合歸屬條件方能無條件獲授購股權，考慮到購股權歸屬的可能性後，購股權之估計公允價值總額會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內檢討預期歸屬的購股權數目。由此產生的已於過往年度確認的累計公允價值的任何調整會在檢討當年於損益扣除／計入，惟原有僱員開支合資格確認為資產，便會對資本儲備作出相應調整。已確認為開支的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目(同時對資本儲備作出相應調整)，惟因未能符合與本公司股份市價相關的歸屬條件而被沒收之購股權除外。權益數額在資本儲備確認，直至購股權獲行使(轉入股份溢價賬)或購股權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

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。附註闡述自二零一三年年度財務報表以來，對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編製完整財務報表所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號**實體獨立核數師對中期財務資料的審閱**審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出的獨立審閱報告載於第26頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

在中期財務報告作為早前呈報資料而呈列的有關截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不屬於本公司於該財政年度的法定財務報表，而是摘錄自該等財務報表。截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司註冊辦事處索取。核數師已於日期為二零一四年二月二十八日的報告中就該等財務報表出具無保留意見。

2 營業額及分部報告

(a) 營業額

營業額指期內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及所允許的折扣)，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售	4,574,570	2,967,480
租金收入	31,242	28,619
建築收入	173,938	336,106
	4,779,750	3,332,205

(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全部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。

本集團之主要經營決策者會定期審閱各分部的經營業績。

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)

2 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績

截至二零一四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
來自外部客戶收益	4,574,570	31,242	173,938	4,779,750
分部間收益	-	-	1,626,909	1,626,909
可申報分部收益	4,574,570	31,242	1,800,847	6,406,659
可申報分部溢利	1,113,866	31,242	3,081	1,148,189
銀行利息收入	5,171	-	7,211	12,382
財務成本	(33,688)	-	(8,769)	(42,457)
折舊	(6,462)	-	(7)	(6,469)
投資物業公允價值 淨增加	-	850,124	-	850,124

截至二零一三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
來自外部客戶收益	2,967,480	28,619	336,106	3,332,205
分部間收益	-	-	1,082,597	1,082,597
可申報分部收益	2,967,480	28,619	1,418,703	4,414,802
可申報分部溢利	753,120	28,068	27,100	808,288
銀行利息收入	3,275	-	1,724	4,999
財務成本	(33,144)	-	(24,561)	(57,705)
折舊	(3,843)	-	(169)	(4,012)
投資物業公允價值 淨增加	-	40,506	-	40,506

2 營業額及分部報告(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	6,406,659	4,414,802
分部間收益抵銷	(1,626,909)	(1,082,597)
綜合營業額	4,779,750	3,332,205
溢利		
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	1,148,189	808,288
其他收益及其他虧損淨額	30,537	6,464
折舊	(10,951)	(8,497)
財務成本	(46,577)	(63,501)
投資物業公允價值淨增加	850,124	40,506
未分配總部及企業開支	(31,050)	(85,064)
綜合除稅前溢利	1,940,272	698,196

(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)

3 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	435,787	259,812
優先票據的利息	14,800	—
	450,587	259,812
減：資本化款項	(404,010)	(196,311)
	46,577	63,501
(b) 其他項目		
折舊	13,434	10,721
減：資本化款項	(2,483)	(2,224)
	10,951	8,497
已售物業的成本	3,162,380	2,022,098
出售固定資產的(盈利)／虧損淨額	(16,741)	4,107
銀行利息收入	(26,208)	(5,252)

4 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅撥備	300,560	170,127
期內中國土地增值稅撥備	151,596	102,255
	452,156	272,382
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	170,887	(16,445)
	623,043	255,937

- (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，本集團包括中國附屬公司在內的附屬公司須按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)

5 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一四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1,286,303,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣435,386,000元)除以截至二零一四年六月三十日止六個月已發行股份的加權平均數5,000,000,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月：4,250,000,000股)計算。

截至二零一三年六月三十日止六個月已發行股份的加權平均數乃假設本公司已發行4,250,000,000股股份(包括1,000股已發行股份及根據資本化發行而發行的4,249,999,000股股份(附註10(a))，猶如該等股份於二零一三年一月一日已發行)計算而得。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
一月一日的已發行普通股	5,000,000	1
資本化發行的影響	-	4,249,999
六月三十日的普通股加權平均數	5,000,000	4,250,000

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無潛在攤薄股份。本公司於二零一四年六月三十日已授出的購股權並不會對每股盈利產生任何的攤薄作用。

6 固定資產

(a) 投資物業

本集團的所有投資物業於二零一四年六月三十日重估。有關估值由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(其僱員為香港測量師學會會員，近期有對所估物業地區及類別之物業估值的經驗)進行。估值師參考市場現有銷售憑證對投資物業進行估值。

期內，投資物業公允價值淨增加人民幣850,124,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣40,506,000元)，添置投資物業人民幣9,229,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣17,976,000元)。期內，存貨人民幣11,446,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣零元)轉至投資物業。

(b) 其他物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團添置其他物業、廠房及設備人民幣34,226,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣9,484,000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)

7 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	176,917	377,959
預付款項及其他應收款項	690,937	588,895
土地保證金	761,762	260,000
應收關聯公司款項	108,569	73,293
應收非控股股東款項	37,079	15,827
優先票據回購權(附註9及11(a)(i))	8,349	—
	1,783,613	1,315,974

附註：

(i) 於呈報期末，貿易應收款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	142,050	135,356
逾期1個月以上至3個月	423	116,588
逾期6個月以上至1年	24,660	105,485
逾期1年以上	9,784	20,530
	176,917	377,959

(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) 本集團定期檢討及跟進分期應收物業銷售的逾期款項及應收建築合同款項，以便管理層評估能否收回及降低信貸風險。對於租賃物業的租金收入，則持有充足租賃按金以應付潛在的信貸風險。定期編製應收款項賬齡分析，密切監控以降低該等應收款項相關的信貸風險。已對估計不可收回金額作出足夠減值虧損。

(iv) 全部貿易及其他應收款項預計於一年內收回。

8 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i))	2,609,444	2,703,878
其他應付款項及應計費用	621,414	241,106
已收客戶保證金	107,340	267,195
已收租金及其他保證金	10,540	8,367
預收款項	6,252,690	6,346,951
應付關聯公司款項	567,413	161,063
	10,168,841	9,728,560

附註：

(i) 於呈報期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內到期或於要求時償還	1,324,880	1,432,175
1個月後但3個月內到期	334,898	308,793
3個月後但6個月內到期	290,738	303,610
6個月後但1年內到期	343,408	361,870
1年後到期	315,520	297,430
	2,609,444	2,703,878

9 優先票據

二零一四年五月二十八日，本公司發行本金為300,000,000美元於二零一九年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。優先票據年利率為11.25%，每半年支付利息。優先票據到期日為二零一九年六月四日。本公司可於到期日前任何時間不時自行選擇按預先釐定之贖回價贖回。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)

10 資本、儲備及股息

(a) 股息

- (i) 擬不派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。
- (ii) 歸屬於過往財政年度應付本公司權益股東之股息已於中期批准：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期內批准過往財政年度之末期股息， 每股普通股11港仙(相當於人民幣8.7分) (截至二零一三年六月三十日止六個月：無)	436,563	-

截至二零一四年六月三十日，已支付股息82,500,000港元(等值人民幣65,484,000元)(截至二零一三年六月三十日止六個月：並無支付股息)，剩餘未付股息已預提為應付股息。

(b) 股本

資本化發行

根據本公司股東於二零一三年十一月十八日通過的書面決議案，倘本公司的股份溢價賬根據本公司於二零一三年十二月十日刊發的招股章程所載全球發售所發行股份而有進賬，則董事可將本公司股份溢價賬的424,999,900港元(相當於人民幣334,150,000元)進賬撥充資本，向名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共4,249,999,000股按面值繳足的股份。

根據首次公開發售發行股份

二零一三年十二月二十日，本公司於首次公開發售按每股2.1港元發行750,000,000股每股面值0.1港元的股份後，於聯交所成功上市。所得款項75,000,000港元(為已發行股份的面值，相當於人民幣58,965,000元)計入本公司股本，其餘所得款項(扣除上市開支)1,474,393,000港元(相當於人民幣1,159,169,000元)計入股份溢價賬。

10 資本、儲備及股息(續)

(c) 以權益結算以股份為基礎的交易

二零一四年五月二十九日，本公司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。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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，並無購股權獲行使(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

期內授出之每份購股權的加權平均值於授出日期採用二項式期權定價模式估計為1.08港元。所採用的加權平均假設如下：

於計量日的公允價值	1.08港元
股價	2.34港元
行使價	2.34港元
預期波幅	57.56%
購股權年期	6年
預期股息	0%
無風險利率	1.26%

預期波幅基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，按公開資料就未來波幅的預期變動作出調整。預期股息基於本集團股息政策估算。主觀參數假設的變化可能會對公允價值的估算有重大影響。

購股權按服務條件授出。計量所獲服務於授出日期的公允價值時，不計及該條件。市況與授出購股權並無關連。

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 金融工具公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

下表呈列本集團按經常基準於呈報期末計量的金融工具公允價值，並以香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定三個公允價值等級分類。公允價值計量之等級分類經參考以下估值方法所用參數之可觀察及重要程度釐定：

- 第一級估值：僅以第一級參數(即相同資產或負債於計量日在活躍市場之未經調整報價)計量公允價值
- 第二級估值：採用第二級參數(即不符合第一級的可觀察參數)而非採用重要的不可觀察參數計量公允價值。不可觀察參數為無法從市場資料獲得的數據
- 第三級估值：採用重要的不可觀察參數計量公允價值

	於二零一四年六月三十日分類為以下各級的公允價值計量			
	二零一四年 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：				
衍生金融工具：				
—3億美元優先票據的贖回認購期權	8,349	—	8,349	—

截至二零一四年及二零一三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。本集團的政策是確認呈報期末公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

(ii) 估值方法與第二級公允價值計量所用參數

第二級的3億美元優先票據贖回認購期權的公允價值於各計量日基於美國掉期期權赫爾－懷特短期利率模型評估。

11 金融工具公允價值計量(續)

(b) 非按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二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的價值並無重大差異。

根據該等金融工具的性質或短期到期日計算，估計貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項、即期部份的銀行及其他貸款的賬面值與其公允價值相若。

12 承擔

於二零一四年六月三十日在中期財務報告未撥備的未履行承擔如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約	10,369,412	3,883,596
已授權但未訂約	8,916,615	18,499,548
	19,286,027	22,383,144

承擔主要涉及本集團發展中物業的發展開支和未來投資及物業發展開支。

13 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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 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銀行提供的擔保	3,158,629	3,372,691

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 或然負債(續)

向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保：(續)

本集團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。根據本集團的相關紀錄，該等擔保通常為期3個月。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，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。

14 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，本集團於截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入	(a)	173,938	336,106
關聯公司設計費收入	(b)	905	820
銷售建築原材料予關聯公司	(c)	-	286
關聯公司工程管理服務收入	(d)	500	1,237
主要管理人員薪酬	(e)	(10,588)	(4,367)

14 重大關聯方交易(續)

附註：

- (a) 本集團於日常業務過程按一般商業條款獲聘負責關聯公司的若干建築項目。
- (b) 本集團於日常業務過程按一般商業條款向關聯公司提供建築設計服務。
- (c) 本集團於日常業務過程按一般商業條款向關聯公司銷售建築原材料。
- (d) 本集團於日常業務過程按一般商業條款向關聯公司提供工程管理服務。
- (e) 主要管理人員薪酬(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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
董事袍金	1,080	-
薪金及其他酬金	5,825	4,310
退休福利計劃供款	97	57
股份付款	3,586	-
	10,588	4,367

15 報告期後非調整事項

二零一四年五月十九日，本公司全資附屬公司樂盈投資有限公司(「樂盈」)與姚耀加先生(「姚先生」，紀先生之妻舅)及鴻駿隆控股有限公司(「鴻駿隆」，姚先生全資擁有)訂立協議，樂盈同意以代價人民幣384百萬元自鴻駿隆收購金凱利投資有限公司(「金凱利」)全部已發行股本。金凱利持有廣西一項物業項目95%權益。交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)屬本公司關連交易，經本公司獨立股東於本公司二零一四年七月三十一日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)批准。交易於二零一四年七月三十一日完成。

二零一四年五月二十九日，董事會決議按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股份2.340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」)。額外購股權根據上市規則屬本公司關連交易，經本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日舉行的股東特別大會批准。