

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

如未根據美國或任何其他司法權區證券法登記或取得資格而在任何有關司法權區提呈、游說或出售即屬違法，本公布並不構成在任何該等司法權區出售或提呈購買任何證券的要約或游說。本公布所述證券不會根據證券法登記，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券須以招股章程方式進行。相關招股章程將載有有關提出要約的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。

本公布及有關據此提呈發行票據之任何其他文件或資料並非由英國《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂) (「FSMA」) 第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂) (「財務推廣命令」) 第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」) 發佈。於英國，據此提呈發售之票據僅針對有關人士作出，而本公布涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公布或其任何內容採取行動或加以依賴。

LOGAN

龍光地產

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)

建議發行優先票據
截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績

本公司擬進行國際發售有擔保美元定息優先票據。

建議票據發行能否完成取決於(其中包括)市況及投資者意願。票據擬由附屬公司擔保人擔保。於本公布日期,建議票據發行的本金額、利率、付款日期以及若干其他條款及條件尚未落實。待票據條款落實後,預期國泰君安國際、德意志銀行、滙豐銀行、上海浦東發展銀行香港分行、中國民生銀行股份有限公司香港分行、附屬公司擔保人及本公司將訂立購買協議。本公司擬將建議票據發行所得款項淨額用作現有債務再融資。本公司或會因應市況變化而調整其計劃,並因而重新分配所得款項淨額用途。

本公司已獲原則上批准票據於新加坡交易所正式牌價表上市及報價。票據獲納入新加坡交易所正式牌價表及於新加坡交易所報價不應視為本公司、附屬公司擔保人或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據或附屬公司擔保的價值指標。新加坡交易所不會對本公布任何所作聲明、所表達意見或所載報告的正確性承擔任何責任。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外向非美國人士提呈發售,且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行,否則不得在美國或向美國人士或為代表美國人士利益而提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

MiFID II專業人士/僅限ECPs/無PRIIPs重要資訊文件 — 製造商目標市場(MiFID II產品管理)僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於不可於歐洲經濟區進行零售,故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

鑒於在本公布日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議,故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議,本公司會另行刊發有關建議票據發行的公布。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行國際發售有擔保美元定息優先票據。

關於建議票據發行，本公司將向若干專業投資者提供截至二零一八年六月三十日止六個月之本集團近期未經審核財務資料。有關財務資料乃摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績（「**中期財務資料**」）。為了確保信息均等傳播予本公司的股東，茲附上中期財務資料。

建議票據發行能否完成取決於（其中包括）市況及投資者意願。票據擬由附屬公司擔保人擔保。於本公布日期，建議票據發行的本金額、利率、付款日期以及若干其他條款及條件尚未落實。待票據條款落實後，預期國泰君安國際、德意志銀行、滙豐銀行、上海浦東發展銀行香港分行、中國民生銀行股份有限公司香港分行、附屬公司擔保人及本公司將訂立購買協議。

票據不曾亦不會根據證券法登記。票據根據證券法S規例於離岸交易中在美國境外向非美國人士提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國或向美國人士（定義見證券法S規例）或為代表美國人士利益而提呈發售或出售。本公司不會向香港公眾提呈發售票據。

MiFID II專業人士／僅限ECPs／無PRIIPs重要資訊文件 — 製造商目標市場（MiFID II產品管理）僅限合資格交易對手方及專業客戶（所有分銷渠道）。由於不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

建議票據發行的理由

本集團主要在中國從事專注住宅物業市場的物業開發、物業投資及物業建設，其產品主要針對首次置業人士及換房人士。

本公司相信該等客戶的需求不易受房價波動影響，令本集團的業務組合穩定。於二零一八年，按綜合實力計，本集團位列中國大型物業開發商第二十六位。本公司擬

將建議票據發行的所得款項淨額用作現有債務再融資。本公司或會因應市況變化而調整其計劃，並因而重新分配所得款項淨額用途。

上市

本公司已獲原則上批准票據於新加坡交易所正式牌價表上市及報價。票據獲納入新加坡交易所正式牌價表及於新加坡交易所報價不應視為本公司、附屬公司擔保人或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據或附屬公司擔保的價值指標。新加坡交易所不會對本公布任何所作聲明、所表達意見或所載報告的正確性承擔任何責任。

一般事項

鑒於在本公布日期尚未訂立任何有關建議票據發行的具約束力協議，故建議票據發行未必會落實。投資者及本公司股東買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司會另行刊發有關建議票據發行的公布。

釋義

於本公布中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「民生銀行香港分行」	指	中國民生銀行股份有限公司香港分行
「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「票據」	指	本公司將予發行的有擔保美元定息優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	國泰君安國際、德意志銀行、滙豐銀行、上海浦東發展銀行香港分行、中國民生銀行股份有限公司香港分行、本公司及附屬公司擔保人就建議票據發行擬訂立的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「上海浦東發展銀行香港分行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	提供票據擔保的本公司若干現有附屬公司

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「美國」 指 美利堅合眾國

承董事會命
龍光地產控股有限公司
主席
紀海鵬

香港，二零一八年八月二十一日

於本公布刊發日期，執行董事為紀海鵬先生、紀建德先生、肖旭先生及賴卓斌先生；非執行董事為紀凱婷女士；以及獨立非執行董事為張化橋先生、廖家瑩博士及蔡穗聲先生。

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入	5	15,153,528	12,382,234
銷售成本		(9,542,129)	(7,493,210)
毛利		5,611,399	4,889,024
其他收入及收益		758,542	309,579
其他費用		(37,439)	(4,076)
銷售及營銷開支		(270,651)	(295,696)
行政開支		(446,673)	(288,274)
投資物業公允價值淨增加	12	1,037,395	1,771,333
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	24	23,024	(125,641)
分佔聯營公司溢利		51,707	101,228
分佔合營公司虧損		(61,869)	(2,072)
經營溢利		6,665,435	6,355,405
財務成本	6	(520,876)	(318,173)
除稅前溢利	7	6,144,559	6,037,232
所得稅開支	8	(2,349,721)	(2,281,790)
期內溢利		3,794,838	3,755,442
以下各項應佔：			
母公司擁有人		3,431,807	3,399,006
非控股權益		363,031	356,436
		3,794,838	3,755,442
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(人民幣分)	10		
基本		60.99	61.84
攤薄		59.96	61.42

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	3,794,838	3,755,442
期內其他全面收入(經扣除稅項及重新分類調整)		
其後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	(152,469)	52,691
期內全面收入總額	3,642,369	3,808,133
以下各項應佔：		
母公司擁有人	3,279,338	3,451,697
非控股權益	363,031	356,436
	3,642,369	3,808,133

簡明綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	17,190,209	15,664,830
其他物業、廠房及設備	11	170,239	147,867
遞延稅項資產		398,727	330,206
於聯營公司的投資		669,255	2,653,386
於合營公司的投資		19,514,361	9,261,913
資產(跨境擔保安排)	14	461,120	—
有限制及已抵押存款		237,557	218,102
非流動資產總額		38,641,468	28,276,304
流動資產			
存貨		33,399,697	38,457,739
貿易及其他應收和預付款項	13	40,439,169	20,448,286
合同資產		137,899	—
可收回稅項		1,390,039	753,256
資產(跨境擔保安排)	14	1,654,660	1,745,380
有限制及已抵押存款		1,997,779	2,311,691
現金及現金等價值項目		25,362,522	19,878,192
流動資產總額		104,381,765	83,594,544
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	27,800,305	37,275,788
合同負債		28,250,887	—
負債(跨境擔保安排)	14	1,654,660	1,745,380
銀行及其他貸款		8,330,990	5,597,885
優先票據	16	2,991,049	2,965,541
其他流動負債	17	6,490,000	7,000,000
應付稅項		3,433,074	2,709,162
流動負債總額		78,950,965	57,293,756
淨流動資產		25,430,800	26,300,788
總資產減流動負債		64,072,268	54,577,092

簡明綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		64,072,268	54,577,092
非流動負債			
負債(跨境擔保安排)	14	461,120	—
銀行及其他貸款		8,413,166	14,191,435
優先票據	16	11,210,771	5,924,103
公司債券	17	10,662,449	5,162,449
遞延稅項負債		2,388,766	2,135,296
非流動負債總額		33,136,272	27,413,283
淨資產		30,935,996	27,163,809
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		434,291	433,828
永續資本證券	19	2,363,346	2,363,346
儲備		23,777,631	20,509,047
		26,575,268	23,306,221
非控股權益		4,360,728	3,857,588
權益總額		30,935,996	27,163,809

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	以股份為基礎的			中國				永續資本		合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	庫存股份	補償儲備	匯兌儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利	證券			
	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
			(附註18)					(附註19)				
(未經審核)												
於二零一七年一月一日	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
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,399,006	—	3,399,006	356,436	3,755,442
其他全面收入 —												
換算集團實體財務報表的												
匯兌差額	—	—	—	—	52,691	—	—	—	—	52,691	—	52,691
期內全面收入總額	—	—	—	—	52,691	—	—	3,399,006	—	3,451,697	356,436	3,808,133
已宣派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,192,592)	—	(1,192,592)	—	(1,192,592)
以權益結算以股份為基礎的交易	—	—	—	4,983	—	—	—	—	—	4,983	—	4,983
沒收購股權的影響	—	—	—	(14,372)	—	—	—	14,372	—	—	—	—
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(3,434,236)	—	—	(3,434,236)	(604,357)	(4,038,593)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,394	5,394
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,650	17,650
發行永續資本證券	—	—	—	—	—	—	—	—	2,363,346	2,363,346	—	2,363,346
二零一七年六月三十日	434,591	1,899,444	—	85,673	(70,486)	832,451	(531,387)	15,606,415	2,363,346	20,620,047	6,099,620	26,719,667

簡明綜合權益變動表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	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			永續資本		合計	非控股權益	權益總額
				補償儲備	匯兌儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利	證券				
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	
(未經審核)				(附註 18)					(附註 19)				
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	
轉發至中國法定儲備	-	-	-	-	-	24,066	-	(24,066)	-	-	-	-	
已宣派二零一七年末期及													
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)	
於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	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣23,777,631,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣20,509,047,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得現金		4,708,371	5,582,185
已付稅項		(1,583,824)	(1,427,602)
經營活動的現金流量淨額		3,124,547	4,154,583
投資活動的現金流量			
已收利息		485,468	51,549
添置投資物業	12	(421,452)	(141,836)
添置其他物業、廠房及設備		(18,410)	(26,456)
出售附屬公司		566,016	—
視作出售附屬公司		(1,036,835)	—
收購附屬公司		(320,929)	(517,281)
於合營公司的投資		(181,132)	(15,521)
於聯營公司的投資		(20,000)	—
向合營公司及聯營公司墊款		(8,459,911)	(2,412,272)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		5,098	410
有限制及已抵押存款減少／(增加)		294,457	(1,113,363)
投資活動所用現金流量淨額		(9,107,630)	(4,174,770)
融資活動的現金流量			
已付利息		(1,073,360)	(1,186,648)
銀行及其他貸款所得款項		10,932,613	13,240,538
償還銀行及其他貸款		(8,994,026)	(6,706,855)
償還優先票據		—	(2,172,448)
償還公司債券		(10,000)	—
發行優先票據所得款項		4,929,281	4,410,756
發行公司債券所得款項	17	5,000,000	—
資產支持證券所得款項		—	1,521,000
發行永續資本證券所得款項	19	—	2,363,346
已付永續資本證券持有人的分派		(80,352)	—
就購股權之行使發行股份的所得款項		23,587	—
購回本身股份		(3,999)	—
非控股股東注資		3,700,000	17,650
就收購非控股權益的付款		(2,821,778)	(4,038,593)
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		(408,630)	—
融資活動的現金流量淨額		11,345,336	7,448,746
現金及現金等值項目的增加淨額		5,362,253	7,428,559
於期初的現金及現金等值項目		19,878,192	13,559,827
外匯匯率變動的影響		122,077	(77,972)
於期末的現金及現金等值項目		25,362,522	20,910,414

中期財務資料附註

截至二零一八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」)從事物業開發、物業投資、建築及一級土地開發。

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. 會計政策

截至二零一八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16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」編製。中期財務資料並無包括年度財務報表的一切資料及披露，應與本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併覽閱。編製中期財務資料所採納的會計政策及編製基準與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同，惟本集團就當期中期財務資料於二零一八年首次採納的以下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頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外：

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合同時一併 應用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	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約的收入
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入的澄清
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22號	
二零一四年至二零一六年週期	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 之年度改進

除下文所解釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的影響外，採納上文新訂及經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 會計政策(續)

變動的性質及影響說明如下：

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號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。根據過渡規定，本集團已就二零一八年一月一日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，亦無於二零一八年一月一日對權益的期初結餘確認任何重大過渡調整。影響涉及分類及計量與減值規定，概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，除貿易應收款項外，本集團初步按公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後以按公允價值計入損益或攤銷成本計量。分類基於兩個標準：本集團管理資產的業務模式；工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹本金及利息付款」(「SPPI標準」)。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合約現金流量為目的的金融資產。
- 按公允價值計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合SPPI條件的債務工具或並未於目標為收集合約現金流量或持有合約現金流及出售的業務模式內持有的債務工具。

本集團的業務模式評估乃於初步應用日期(即二零一八年一月一日)進行，且其後追溯應用於並未於二零一八年一月一日前終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公允價值計量的金融工具，而公允價值變動於損益內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。於金融負債中，嵌入非金融主體合約的衍生工具的會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

2. 會計政策(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(i) 分類及計量(續)

採納香港財務報告準則第9號對本集團與金融資產的分類及計量有關的中期財務資料並無重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公允價值計入損益進行會計處理的貿易應收款項、合同資產、其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信用損失模式計入。本集團運用簡化的方法入賬其貿易應收款項及合同資產的年期預計損失。本集團將應用一般方法入賬其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項之十二個月預期損失。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「*建築合同*」、香港會計準則第18號「*收入*」及相關詮釋，且其應用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合同屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將與客戶訂約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留溢利結餘的調整。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重申二零一八年一月一日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 會計政策(續)**香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入(續)****收入確認**

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

土地開發收入

土地開發收入於客戶獲得資產的控制權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

(i) 入賬物業銷售收入

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。計入損益的累計確認收入超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。

本集團已評估有權就少數物業迄今已完成的履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業的大部分收入將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的某一時點確認。採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間造成重大影響。

2. 會計政策(續)

香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入(續)

收入確認(續)

(ii) 入賬物業銷售的重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表的貿易及其他應付款項項下呈列為預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無累計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合同負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將貿易及其他應付款項重新分類至合同負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為貿易及其他應付款項的預收款項人民幣19,614,745,000元已於二零一八年一月一日重新分類至合同負債。

(iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納香港財務報告準則第15號後，獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。

(iv) 建築服務收入的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，固定價格建築合約的收入使用完工百分比法確認，根據迄今產生的成本佔相關合約的估計總成本的比例計量。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團的履約會創建或增強於創建或增強時由客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團滿足履約責任並繼續基於截至報告期末所產生之實際成本佔每份合約之總估計成本之百分比按照對指定交易完成程度的評估隨時間確認收入。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留溢利造成重大影響。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 會計政策(續)

本集團並無於中期財務資料提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提早償還特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注入 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 ¹
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 ¹
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號之修訂 ¹

¹ 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 無釐定強制性生效日期，但可供採納

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，其中若干可能與本集團業務有關，且可能導致本集團會計政策變動以及本集團中期財務資料若干項目的呈列及計量變動。

3. 收入分拆

下文載列本集團與客戶訂約的收入的分拆：

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	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部				
貨品或服務類型				
物業銷售	13,074,239	—	—	13,074,239
建築收入	—	966,193	—	966,193
一級土地開發收入	—	—	1,067,254	1,067,254
與客戶訂約的收入總額	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
地域市場：				
中國內地	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
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：

	物業發展 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入				
對外部客戶銷售	13,074,239	966,193	1,067,254	15,107,686
分部間銷售	—	3,875,145	—	3,875,145
可申報分部收入	13,074,239	4,841,338	1,067,254	18,982,831
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

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料

為了管理，本集團根據產品及服務劃分業務單位，有如下四個可申報經營分部：

- (a) 物業發展分部開發及銷售住宅物業及零售商舖；
- (b) 物業租賃分部出租辦公室單位及零售商舖以賺取租金收入並從長期物業價值升值中獲益；
- (c) 建築合同分部為外部客戶及集團公司建造寫字樓及住宅樓；及
- (d) 一級土地開發分部從事出售持作開發的土地。

本集團來自各經營分部的外部客戶收入載於中期財務資料附註5。

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損益、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。

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。

4. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

截至二零一八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：營業稅及其他					
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

截至二零一七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	建築合同 人民幣千元	一級土地開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的					
總收入	12,259,627	46,191	260,838	—	12,566,656
減：營業稅及其他					
銷售相關稅項	(182,825)	(1,428)	(169)	—	(184,422)
來自外部客戶淨收入	12,076,802	44,763	260,669	—	12,382,234
分部間收入	—	10,061	2,155,433	—	2,165,494
可申報分部收入	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

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料(續)

關於一名主要客戶的資料

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
可申報分部收入	19,040,996	14,547,728
分部間收入抵銷	(3,887,468)	(2,165,494)
綜合收入	15,153,528	12,382,234
溢利		
可申報分部溢利	5,457,489	4,794,948
分部間溢利抵銷	(370,493)	(357,647)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	5,086,996	4,437,301
其他收入及收益	758,542	309,579
其他開支	(37,439)	(4,076)
折舊	(28,581)	(22,161)
財務成本	(520,876)	(318,173)
分佔聯營公司溢利	51,707	101,228
分佔合營公司虧損	(61,869)	(2,072)
投資物業公允價值淨增加	1,037,395	1,771,333
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)	23,024	(125,641)
未分配總部及企業收入及開支	(164,340)	(110,086)
綜合除稅前溢利	6,144,559	6,037,232

地理資料

由於本集團的所有外部客戶收入均來自中國內地，且本集團所有分部資產均位於中國內地，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。

5. 收入

收入指期內賺取的物業銷售收入、租金收入、建築收入及一級土地開發收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅項前)。

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
收入		
物業銷售*	13,173,690	12,259,627
租金收入	48,309	46,191
建築收入	968,646	260,838
一級土地開發收入	1,067,449	—
	15,258,094	12,566,656
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(104,566)	(184,422)
	15,153,528	12,382,234

* 截至二零一八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14,302,890,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣12,794,114,000元)，包括增值稅人民幣1,129,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣534,487,000元)。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款的利息和其他借貸成本	561,113	660,849
優先票據的利息	326,508	432,938
公司債券的利息	415,699	307,197
	1,303,320	1,400,984
減：資本化利息	(782,444)	(1,082,811)
	520,876	318,173

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

7. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
所售物業成本	8,284,916	7,263,482
所提供服務成本	1,257,213	229,728
折舊	29,288	39,319
減：資本化金額	(707)	(17,158)
	28,581	22,161
以權益結算的購股權開支	30,000	4,983
利息收入：		
— 銀行現金	(141,107)	(51,284)
— 應收一間聯營公司及合營公司款項	(344,361)	(242,876)
視同出售附屬公司的收入淨額	(198,076)	—
出售其他物業、廠房及設備項目的(收入)／虧損淨額	(964)	2,691

8. 所得稅

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期支出：		
中國企業所得稅	1,453,079	1,021,781
中國土地增值稅	711,693	1,024,693
	2,164,772	2,046,474
遞延稅	184,949	235,316
期內總稅項支出	2,349,721	2,281,790

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
建議中期股息及特別股息 — 分別每股普通股20港仙及8港仙 (截至二零一七年六月三十日止六個月：分別19港仙及3港仙)	1,325,243	1,021,033

於報告期末，中期及特別股息並未確認為負債。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一八年六月三十日止六個月的每股基本盈利金額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5,491,590,802股(截至二零一七年六月三十日止六個月: 5,496,322,000股)普通股加權平均數)。

截至二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利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數目·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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	3,431,807	3,399,006
有關永續資本證券的分派	(82,717)	—
每股基本及攤薄盈利計算所用的溢利	3,349,090	3,399,006
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股份		
每股基本盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,491,591	5,496,322
攤薄影響 — 普通股加權平均數:		
購股權	94,291	38,160
每股攤薄盈利計算所用的年內已發行普通股加權平均數	5,585,882	5,534,482

11. 其他物業、廠房及設備

截至二零一八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18,410,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣28,194,000元)及人民幣4,134,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣3,102,000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37,939,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)及人民幣632,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

12. 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二零一八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。

竣工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，這與市場單位銷售費率正相關。

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1,037,395,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,771,333,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣421,452,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣224,334,000元)以及存貨轉為投資物業的人民幣61,952,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應收和預付款項

		二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	(i)	1,148,396	486,042
預付款項及其他應收款項		5,416,651	3,929,825
土地保證金	(ii)	3,395,121	1,230,892
應收關聯公司款項	(iii)	142,190	130,751
應收一名非控股股東款項	(iii)	2,218,989	—
應收聯營公司款項	(iv)	6,275,523	3,606,723
應收合營公司款項	(iv)	21,800,437	11,045,375
衍生金融工具：			
— 優先票據贖回選擇權(附註16(xi))		41,862	18,678
		40,439,169	20,448,286

附註：

- (i) 本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業、提供建築服務及銷售持作發展的土地。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團擁有一定的集中信貸風險，因為本集團93%的貿易應收款項與二零一八年確認為一級土地開發收入的收入有關。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。

13. 貿易及其他應收和預付款項(續)

附註：(續)

(i) (續)

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
當前至30天	1,081,645	317,566
31天至90天	6,665	800
91天至180天	57,870	138,454
181天至365天	1,688	27,990
超過365天	528	1,232
	1,148,396	486,042

本集團採用簡化方法呈列香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，並無就貿易應收款項總額作出預期信貸虧損(二零一七年十二月三十一日：無)。

所有應收款項於報告期末既無逾期亦無減值，與近期並無違約記錄的大量多元化的客戶有關。

根據過往經驗及歷史記錄，本公司董事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。

- (ii) 該款項指收購土地的保證金。
- (iii) 應收關聯公司及一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iv) 應收聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零一八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)已用作境外資金(即香港)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%。

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產(跨境擔保安排)	2,115,780	1,745,380
分類為流動資產的部分	(1,654,660)	(1,745,380)
非流動部分	461,120	—
負債(跨境擔保安排)	2,115,780	1,745,380
分類為流動負債的部分	(1,654,660)	(1,745,380)
非流動部分	461,120	—

15. 貿易及其他應付款項

		二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	(i)	7,267,381	7,304,745
其他應付款項及應計費用	(ii)	5,694,375	2,904,694
已收客戶按金		84,533	68,421
已收租金及其他按金		29	86,563
預收款項	(iii)	—	19,614,745
資產支持證券所得款項	(iv)	1,570,128	1,570,128
應付關聯公司款項	(v)	11,779	7,401
應付非控股股東款項	(vi)	9,127,760	—
應付合營公司款項	(vii)	4,044,320	5,719,091
		27,800,305	37,275,788

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
當前至30天	1,940,381	2,385,566
31天至90天	899,104	757,914
91天至180天	842,727	383,827
181天至365天	1,957,034	2,435,913
超過365天	1,628,135	1,341,525
	7,267,381	7,304,745

貿易應付款項不計息。

- (ii) 其他應付款項不計息，預計一年內結算。
- (iii) 預收款項指就本集團預售物業而收取的銷售收入，於二零一八年一月一日的期初結餘已重新分類為合同負債(詳情見附註2)。
- (iv) 結餘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所得款項，而本集團已轉移收取本集團將予交付若干物業的其餘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，本集團將向特殊目的實體匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(續)

- (v) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (vi) 應付非控股股東款項無抵押及按要求償還。於二零一八年六月三十日，有關款項包括人民幣165,000,000元(二零一七年十二月三十一日：無)按固定年利率6.88%計息。餘下金額人民幣8,962,760,000元為免息。
- (vii) 應付合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 優先票據

	實際利率 (每年%)	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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)、(xi))	7.91	1,766,390	1,749,499
200百萬美元優先票據(附註(ii)、(xi))	5.80	1,305,623	1,294,182
450百萬美元優先票據(附註(iii)、(xi))	5.42	2,906,506	2,880,422
256百萬美元優先票據(附註(iv))	5.19	1,679,185	1,664,865
200百萬美元優先票據，二零一八年到期(附註(v))	5.45	1,311,864	1,300,676
250百萬美元優先票據(附註(vi)、(xi))	6.75	1,651,944	—
200百萬美元優先票據(附註(vii)、(xi))	6.60	968,236	—
300百萬美元優先票據(附註(viii)、(xi))	7.32	1,962,859	—
100百萬美元優先票據(附註(ix)、(xi))	7.88	649,213	—
		14,201,820	8,889,644
分類為流動負債的部分(附註(x))		(2,991,049)	(2,965,541)
		11,210,771	5,924,103

附註：

- (i) 於二零一六年一月十九日，本公司再發行本金額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五月二十三日。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。

16. 優先票據(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零一七年十一月三日，本公司發行於二零一八年到期的本金額256,000,000美元的優先票據(「256百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.125%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十一月二日。於二零一七年十一月三日或之後，本公司可隨時及不時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。
- (v) 於二零一七年十二月四日，本公司發行於二零一八年到期的本金額200,000,000美元的優先票據(「二零一八年到期的200百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.375%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零一八年十二月三日。於二零一七年十二月四日或之後，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。
- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 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。
- (xi) 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以及預付款項」(附註13)的衍生金融工具入賬。釐定二零一八年六月三十日及二零一七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24。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 公司債券

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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	3,252,449	3,262,449
二零二零年到期的公司債券	4,500,000	4,500,000
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	5,000,000	—
	17,152,449	12,162,449
分類為流動負債的部分	(6,490,000)	(7,000,000)
非流動負債	10,662,449	5,162,449

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。於二零一七年八月二十八日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由年利率4.77%調整至年利率5.35%，而第二期本金總額人民幣237,551,000元的公司債券已售回深圳龍光。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本金額人民幣4,000,000,000元的第一期公司債券分類為流動負債。
- (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。
- 本金額人民幣2,500,000,000元的第一期於二零一七年十二月三十一日分類為流動負債。於二零一八年一月十三日，第一期的票面息率調整至每年6.88%；本金額人民幣10,000,000元的第一期已售回深圳龍光；而剩餘本金額人民幣2,490,000,000元的公司債券於二零一九年一月到期，並於二零一八年六月三十日被分類為非流動負債。
- 於二零一八年五月十六日，第二期的票面息率調整至每年6.99%。本金額人民幣500,000,000元的第二期公司債券於二零二零年五月到期，並於二零一八年六月三十日被分類為非流動負債。
- (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。

17. 公司債券(續)

附註：(續)

- (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。
- (v) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日及於二零一八年五月二十一日，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元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二及第三批的年票面利率分別定為6.99%、7.20%及7.30%。所有該三個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三個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。

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。

中期財務資料附註

截至二零一八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。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，14,434,000及5,704,000份購股權已分別失效／被沒收及獲行使。

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. 收購附屬公司的額外權益

- (i) 於本期內，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（「平安大華」，為本集團的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約為人民幣683,496,000元，已於其他儲備中確認。
- (ii) 於前期內，二零一七年六月二十八日，本集團以代價人民幣4,038,593,000元向惠州東圳的非控股股東平安大華收購惠州大亞灣東圳房地產有限公司（「惠州東圳」）額外10%股權。於上述交易完成後，惠州東圳成為本集團的間接全資附屬公司。就收購該附屬公司額外權益而支付的代價超出非控股權益賬面值約人民幣604,356,000元的部分約為人民幣3,434,237,000元，已於其他儲備中確認。

21. 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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 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)	24,443,383	18,416,334
就授予聯營公司及合營公司的銀行融資給予銀行及其他放債人的擔保	11,689,638	9,353,489
	36,133,021	27,769,823

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 財務擔保(續)

附註：

- (i) 於二零一八年六月三十日，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) 該等擔保的公允價值並非重大，且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，因此，並無於中期財務資料內就該等擔保作出撥備。

22. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未計提撥備	19,851,840	16,064,280

23. 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	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
來自關聯公司的建築合同收入	(i)	26,232	260,669
來自合營公司的建築合同收入	(i)	1,300,407	—
來自合營公司的管理服務費收入	(i)	62,288	—
來自合營公司的裝飾收入	(i)	57,240	—
來自關聯公司的設計費	(i)	545	—
來自合營公司的設計費	(i)	78,384	—
來自關聯公司的租金收入	(ii)	275	2,120
來自合營公司的租金收入	(ii)	1,728	—
來自聯營公司及合營公司的租金收入	(iii)	344,362	242,876
主要管理人員的薪酬	(b)	32,066	29,320

附註：

- (i) 收入乃來自向紀先生控制的合營公司及關聯公司提供的建築、裝修及設計服務，其費率與與本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。
- (ii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司租用本集團的投資物業，其費率與與本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。
- (iii) 此指來自聯營公司及合營公司之利息收入總額，且於本集團與聯營公司或合營公司之間的利息抵銷前。本集團一直向聯營公司及合營公司提供資金。

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
袍金	1,707	2,308
薪金、津貼及實物利益	24,331	23,814
退休計劃供款	193	88
以權益結算的購股權開支	5,835	3,110
	32,066	29,320

24. 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、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及資產(跨境擔保安排)、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、負債(跨境擔保安排)、銀行及其他貸款的流動部份、應收/應付關聯方款項的公允價值很大程度上與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

金融資產及負債的公允價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

跨境擔保安排項下資產及負債、存款與銀行及其他貸款非即期部分的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一八年六月三十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。

24. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

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：

於二零一八年六月三十日(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	—	—	41,862	41,862

於二零一七年十二月三十一日(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	—	—	18,678	18,678

下文是優先票據贖回選擇權估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
優先票據贖回選擇權	殘值法	無風險利率	1.716%至2.779%	1.234%至2.216%
		選擇權調整利差	3.846%至5.755%	3.140%至4.201%
		貼現率	5.640%至8.349%	4.374%至6.417%

中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

24. 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)

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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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(二零一七年十二月三十一日：無)。

25. 批准中期財務資料

董事會於二零一八年八月十五日批准及授權刊發本中期財務資料。