



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)

2016 中期報告



考筑美好生活

BUILDING
A BETTER LIFE



目錄

公司簡介	2	綜合財務狀況表	28
公司資料	3	綜合權益變動表	29
公司管理架構	4	簡明綜合現金流量表	30
主席致辭	5	未經審核中期財務報告附註	31
管理層討論與分析	8		
其他資料	18		
審閱報告	25		
綜合收益表	26		
綜合全面收益表	27		



公司簡介

龍光地產控股有限公司(「龍光地產」)是一家以住宅開發為主的一體化中華人民共和國(「中國」)物業發展商，其發展核心區域位於深圳、珠三角等經濟發達地區，產品主要針對首次置業人士及改善型置業人士的住宅物業項目，截至二零一六年六月三十日，本集團擁有總建築面積(「總建築面積」)達1,408萬平方米的土地儲備，其中深圳市場可售資源貨值佔比超過70%。於二零一六年，本集團位列中國大型物業發展商第32位(以綜合實力計)。此外，穆迪和惠譽相繼重申龍光地產「Ba3」和「BB-」評級，展望為穩定。龍光地產乃摩根士丹利資本國際(MSCI)中國小型企業指數的成份股以及恒生綜合大型股／中型股指數成份股，並成為滬港通合資格港股通股票，為港股通可投資目標。

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

審核委員會

廖家瑩女士(主席)
蔡穗聲先生
張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生(主席)
紀海鵬先生
廖家瑩女士

提名委員會

紀海鵬先生(主席)
張化橋先生
廖家瑩女士

公司秘書

李昕穎女士

核數師

畢馬威會計師事務所

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02-03A室

公司網址

<http://www.loganestate.com>

授權代表

李昕穎女士
紀凱婷女士

股份過戶登記總處

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

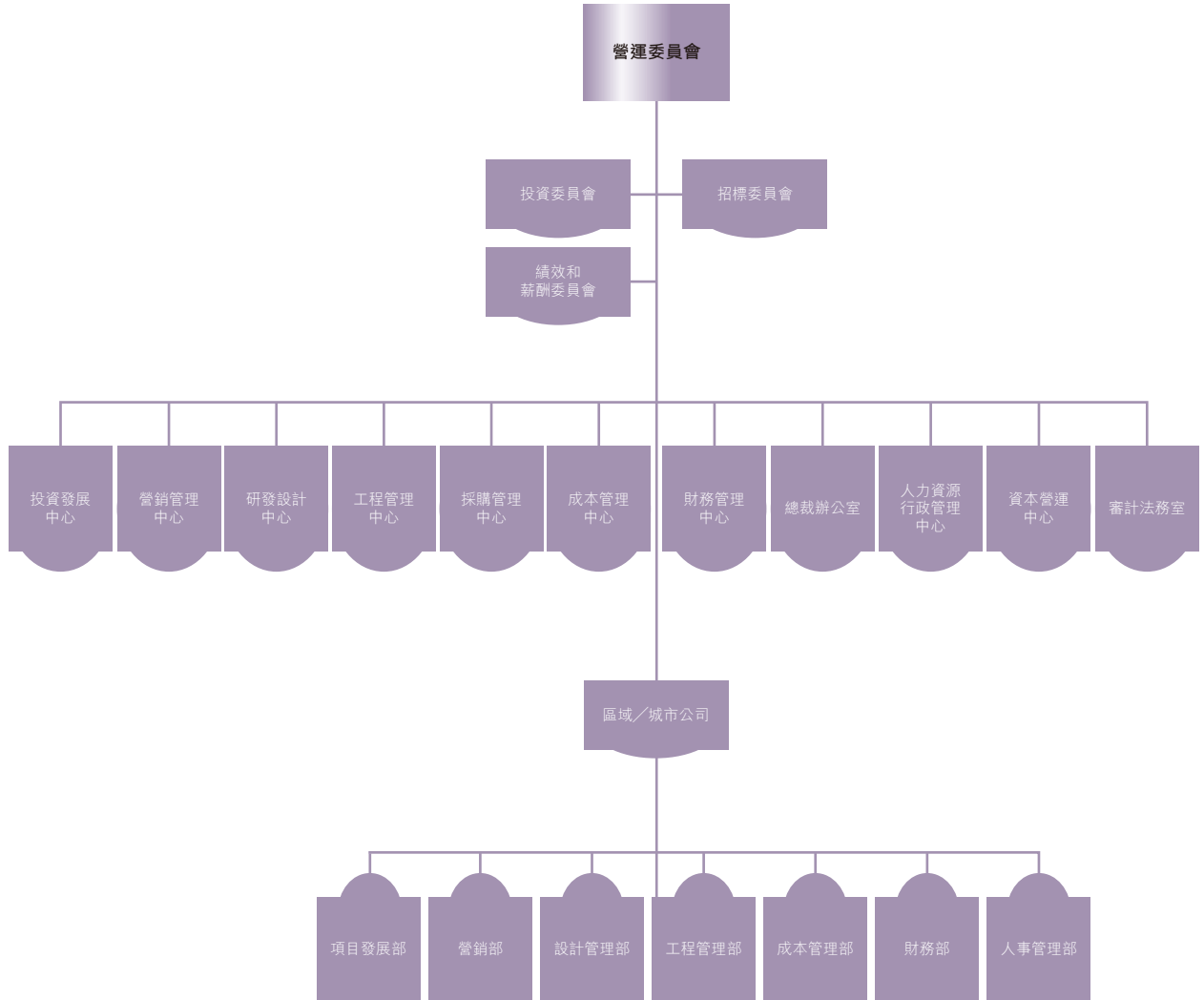
主要往來銀行

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



主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之業務回顧及展望。

業務回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團實現合同銷售額人民幣約143.9億元，較去年同期大幅增長約71.0%；合約銷售面積約為1,141,000平方米。截至二零一六年六月三十日止六個月的收入為人民幣6,363.2百萬元，較去年同期增長約23.4%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間權益股東應佔溢利為人民幣1,277.6百萬元，較去年同期增長約23.9%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，核心溢利約為人民幣864.2百萬元，較去年同期上升約24.9%，核心利潤率為13.6%。

近年來，中國房地產行業城市分化與公司分化格局愈加明顯，行業不得不面臨利潤率逐步降低，去化速度減慢，負債率走高的嚴峻現實。在以分化為主題的行業大背景下，本集團把握區域產業發展及人口淨流入趨勢，提前佈局深圳等一線城市；積極發掘珠三角都市圈中的區域，二零一六年上半年亦斬獲珠海優質地塊；精準布局軌道交通沿綫物業，目前本集團在深圳的六大項目全部位於軌道交通沿綫，升值潛力巨大。

回顧期內，本集團於行業的領先地位亦受業內權威機構認可。本集團連續六年入圍由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發布的中國地產百強榜單，排名更由二零一五年之第38位躍升至第32位；回顧期內，本集團位於境內的主要運營主體深圳市龍光控股有限公司獲聯合信用評級有限公司調升評級至AA+。此外，龍光地產先後於二零一六年一月及六月分獲野村國際及中金公司首次納入研究覆蓋範圍，並均獲予「買入」投資評級。

主席致辭

於二零一六年一月，本集團透過全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(「深圳龍光控股」)完成發行非公開境內公司債券，發行規模為人民幣25億元，為期三年，票面年利率5.8%。二零一六年五月，深圳龍光控股再次發行非公開境內公司債券，發行規模為人民幣5億元，為期四年，票面年利率5.2%。二零一六年七月，深圳龍光控股發行第三批規模為人民幣30億元的非公開境內公司債券，為期五年，票面利率5.15%，有關非公開境內公司債券票面利率的逐漸降低能為集團提供足夠的資金，以較低融資成本支持本集團的業績持續增長，符合本集團的長遠利益。

回顧期內，本集團成功斬獲項目3個，其中1幅在深圳，土地總建築面積約為124萬平方米，總投資金額為162億，且通過合作策略較好的控制了土地成本。截至二零一六年六月三十日，本集團擁有的總土地儲備約為1,408萬平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣3,409元，預期足夠滿足集團未來五至六年的開發需求。本集團可銷售資源中超過70%貨值位於深圳區域，這有助於本集團未來把握市場分化的契機，為業績持續增長奠定基礎。

業務展望

國內經濟增速仍然處於低位，地產行業的去庫存亦是托經濟增長之「底」，貨幣政策仍會保持中性偏寬鬆的基調，利率總體上呈現下行趨勢。分類施策、因城施策，促進市場平穩發展仍是地產行業調控的主基調。從行業總體銷售來看，成交量總體平穩，從諸多上市房企於二零一六年上半年度的銷售數據來看，成交量增速穩中有升。

本集團預計下半年會有更多處於深圳的地鐵沿綫項目推出，包括位於紅山地鐵站上蓋的龍光•玖鑽項目、坪山新區項目、玖龍壘及深圳東龍光城等項目的陸續入市，本集團有信心持續保持較高的盈利能力及複合增長率，致力為本公司股東(「股東」)帶來更大回報。

主席致辭

展望將來，本集團繼續堅持採用審慎的財務策略，通過拓寬境內融資渠道，逐步降低融資成本，以保障本集團的穩健發展和盈利能力。於二零一六年六月三十日，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12,437.7百萬元，淨債項權益率約為74.6%的水平，回顧期內平均借款成本為6.3%，與二零一五年相比下降0.5個百分點，主要由於以較低成本發行非公開公司債券所致。本年度上半年，本集團發行規模合共為人民幣30億元的非公開公司債券，票面利率介乎5.2%至5.8%。本集團將繼續拓寬融資渠道、降低融資成本，並優化債務結構、不斷強化財務實力，為本集團業績持續增長提供資金動力。

在項目投資方面，本集團將聚焦珠三角、長三角、京津冀三大核心都市圈，尋找價值窪地城市或區域，特別是深圳沿城市軌道交通一小時生活圈輻射範圍內，加大在大深圳城市圈的土地儲備。此外，本集團也會戰略性持有處於核心地段的地鐵交通上蓋物業，分享一線城市物業的增值，抵禦行業波動。同時，本集團也會以積極開放的心態開展一些項目的合作開發，努力提升股東的價值。

龍光地產控股有限公司

主席

紀海鵬

管理層討論與分析

整體表現

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團的收益為人民幣6,363.2百萬元，較二零一五年同期增長約23.4%。毛利為人民幣1,931.0百萬元，較二零一五年同期增長約25.8%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，權益股東應佔溢利為人民幣1,277.6百萬元，較二零一五年同期增加約23.9%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，未計及投資物業和衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項的年內溢利(「核心溢利」)為人民幣864.2百萬元，較二零一五年同期增長約24.9%；每股基本盈利為人民幣23.01分(二零一五年同期：人民幣20.63分)。

於二零一六年六月三十日，本集團的淨債項權益比率為74.6%。

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零一六年	二零一五年	變動 %
合約銷售金額(人民幣千元)	14,390,320	8,413,603	71.0%
合約銷售建築面積(平方米) ²	1,140,695	1,245,002	-8.4%
合約銷售平均售價(「平均售價」)(人民幣/平方米) ²	11,901	6,624	79.7%
收益¹	6,699,557	5,463,339	22.6%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣千元) ¹	6,613,485	5,373,914	23.1%
— 已交付物業建築面積(平方米) ²	827,073	828,739	-0.2%
— 已交付物業平均售價(人民幣元/平方米) ²	7,502	6,255	19.9%
租賃收入(人民幣千元) ¹	40,013	29,426	36.0%
建築收入(人民幣千元) ¹	46,059	59,999	-23.2%
毛利(人民幣千元)	1,930,986	1,535,307	25.8%
期內溢利			
— 股東應佔(人民幣千元)	1,277,552	1,031,277	23.9%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	71,197	43,537	63.5%
期內溢利(未計及投資物業的公允價值變動及衍生金融工具的公允價值變動及相關遞延稅項)			
— 股東應佔(人民幣千元)	884,120	648,431	36.3%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	(19,884)	43,537	-145.7%

管理層討論與分析

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日	變動 %
總資產(人民幣千元)	73,190,553	56,771,666	28.9%
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)	12,437,653	11,190,623	11.1%
銀行及其他貸款總額 ³ (人民幣千元)	28,153,457	21,044,444	33.8%
股本權益總額(人民幣千元)	21,067,929	17,460,917	20.7%
主要財務比率			
毛利率 ⁽¹⁾	30.3%	29.8%	
核心溢利率 ⁽²⁾	13.6%	13.4%	
淨債項權益率 ⁽³⁾	74.6%	58.4%	
資產負債率 ⁽⁴⁾	71.2%	69.2%	

- 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項前的收入金額。
- 並無計及車位應佔的建築面積。
- 包括銀行及其他貸款、優先票據及公司債券及免息應付款項。

附註：

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

管理層討論與分析

物業開發

合約銷售

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售約人民幣14,390百萬元，較二零一五年同期人民幣約8,414百萬元大幅上升了約71.0%；二零一六年上半年合約銷售面積（不包含車位）約為1,140,695平方米，較去年同期的1,245,002平方米下降了約8.4%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間的平均售價（「平均售價」）為每平方米人民幣11,901元¹，比去年同期的每平方米人民幣6,624元上升約79.7%，主要由於本集團主力產品深圳東龍光城售價大幅上漲及本集團深圳龍華新區的明星項目玖龍壘售價較高所致。截至二零一六年六月三十日止六個月期間的合約銷售中，深圳區域、珠三角其他區域²、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為52.7%、13.5%、20.7%、9.2%和3.9%。

區域	二零一六年上半年合約銷售				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	總建築面積 ¹ (平方米)	佔比	
深圳區域	7,588	52.7%	387,684	34.0%	19,574
珠三角其他區域 ²	1,950	13.5%	177,393	15.6%	9,862
汕頭區域	2,972	20.7%	281,264	24.7%	8,792
南寧區域	1,318	9.2%	211,894	18.6%	5,716
其他區域	562	3.9%	82,460	7.1%	6,708
總計	14,390	100.0%	1,140,695	100.0%	11,901

1. 不包含車位

2. 不含深圳區域

物業銷售收益

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，物業銷售收益為人民幣6,613.5百萬元，較二零一五年同期物業銷售收益人民幣5,373.9百萬元增長約23.1%，佔收益總額的98.7%。物業銷售已交付的面積（不包含車位）於截至二零一五年六月三十日止六個月期間為828,739平方米，而截至二零一六年六月三十日止六個月期間則下降0.2%至827,073平方米。二零一六年上半年的物業銷售確認收入分別來自深圳區域、珠三角其他區域²、汕頭區域、南寧區域及其他區域，佔比分別約為22.7%、25.1%、17.2%、32.7%及2.3%。

管理層討論與分析

區域	二零一六年上半年物業銷售收益				平均售價 (不含車位面積) (人民幣元/ 平方米)
	金額	佔比	總建築面積 ¹	佔比	
	人民幣百萬元		(平方米)		
深圳區域	1,502	22.7%	133,234	16.1%	11,169
珠三角其他區域 ²	1,662	25.1%	215,808	26.1%	6,943
汕頭區域	1,140	17.2%	168,018	20.3%	6,149
南寧區域	2,165	32.7%	286,136	34.6%	7,170
其他區域	144	2.3%	23,877	2.9%	5,600
總計	6,613	100%	827,073	100%	7,502

1. 不含車庫面積

2. 不含深圳區域

新動工項目

於二零一六年六月三十日，本集團共有10個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,517,439平方米。

竣工項目

於二零一六年六月三十日，本集團共有6個項目或項目分期竣工，規劃總建築面積合計約為621,888平方米。

發展中項目

於二零一六年六月三十日，本集團共有36個項目或項目分期處於在建階段，規劃總建築面積合計約為5,301,042平方米。

管理層討論與分析

土地儲備

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，新獲取項目共有3個，總建築面積為1,240,342平方米，新獲取項目平均土地成本約為每平方米人民幣13,045元。

於二零一六年六月三十日新獲取項目列表

序	城市	項目名稱	獲取時間	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地成本 (百萬元)	土地均價 (人民幣元/ 平方米)
1	珠海	金灣區西湖片區項目	2016.01.28	100%	49,468	198,000	997	5,035
2	佛山	大富村項目—南地塊	2016.03.25	100%	81,468	322,342	1,123	3,484
3	深圳	光明項目	2016.06.08	40%	152,442	720,000	14,060	19,527
合計					283,378	1,240,342	16,180	13,045

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為1,408萬平方米，土地儲備平均成本為每平方米人民幣3,409元，其中本集團約53%地處中國經濟最繁榮的珠三角區域。深圳區域、珠三角其他區域¹、汕頭區域、南寧區域及其他區域佔比分別約為39%、14%、14%、24%和9%。

於二零一六年六月三十日土地儲備分佈列表

序	區域	總建築面積 (平方米)	佔比
1	深圳區域	5,492,448	39%
2	珠三角其他區域 ¹	1,900,340	14%
3	汕頭區域	1,954,976	14%
4	南寧區域	3,429,560	24%
5	其他區域	1,299,715	9%
總計		14,077,039	100%

管理層討論與分析

物業投資

租金收入

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間租金收入為人民幣40.0百萬元，較二零一五年同期增加約36.0%。

投資物業

於二零一六年六月三十日，本集團有17項投資物業，總建築面積約為342,438平方米。本集團該等投資物業組合當中，13項總建築面積約為122,278平方米的投資物業已竣工，而其餘4項仍在開發中。

財務回顧

(一) 收益

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間收益為人民幣6,363.2百萬元，較二零一五年同期增加約人民幣1,207.1百萬元(或約23.4%)，主要是由於物業銷售收益較二零一五年同期增長。截至二零一六年六月三十日止六個月期間物業銷售收益約為人民幣6,613.5百萬元，二零一五年同期約為人民幣5,373.9百萬元，增長約23.1%。

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			
	二零一六年		二零一五年	
	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	16,661	200,596	11,884	198,600
汕頭 陽光華府	-	-	-	2,026
汕頭 龍騰熙園	-	4,326	-	2,824
深圳 龍光城	122,944	1,388,177	231,180	1,263,557
惠州 天悅龍庭	5,470	38,157	57,969	223,124
惠州 水悅龍灣	11,928	87,902	45,609	278,770
汕頭 龍騰嘉園	150,836	935,393	-	-
桂林 普羅旺斯	23,051	119,235	-	-

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			
	二零一六年		二零一五年	
	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)
廣州 峰景華庭	-	12,346	-	7,378
廣州 棕櫚水岸	5,529	83,018	4,420	61,136
順德 水悅雲天	-	1	1,467	10,908
佛山 水悅龍灣	22,569	174,096	33,514	212,774
佛山 君悅龍庭	14,243	170,929	48,227	323,184
佛山 君悅華府	1,028	32,524	-	-
佛山 尚街大廈	9,843	122,808	-	-
珠海 海悅雲天	-	1,286	-	6,933
中山 水悅馨園	138,722	834,786	-	-
中山 海悅城邦	-	-	-	1,623
中山 海悅熙園	436	5,507	388	11,628
中山 水悅熙園	3,328	37,140	11,538	67,316
中山 海悅華庭	3,234	58,384	61,673	470,312
東莞 君御旗峰	10,002	111,642	29,958	259,148
東莞 君御華府	288	5,477	54,024	367,850
深圳 天悅龍庭	-	-	-	505
深圳 君悅龍庭	-	-	-	69

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			
	二零一六年		二零一五年	
	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	83,345	591,194	18,010	222,377
南寧 水悅龍灣	835	54,945	39,946	274,884
南寧 君御華府	52,416	562,289	-	-
南寧 君悅華庭	127,314	813,137	-	-
成都 天悅龍庭	825	25,025	16,233	148,624
廣西 陽光海岸	22,226	143,138	162,699	655,116
總計	827,073	6,613,458	828,739	5,070,666

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

本集團直接成本較二零一五年同期增加約人民幣811.4百萬元(或約22.4%)，主要是由於業務規模較二零一五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		
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	變動 %
成本	4,432,223	3,620,814	22.4%
物業發展成本	4,394,352	3,566,398	23.2%
建築業務成本及租賃業務成本	37,871	54,416	-30.4%

管理層討論與分析

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣244.7百萬元(二零一五年同期約為人民幣207.0百萬元)。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二零一五年同期上升約18.2%。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間行政開支約為人民幣197.5百萬元(二零一五年同期約為人民幣222.7百萬元)，較二零一五年同期減少約11.3%，主要是由於人工成本減少所致。

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截至二零一五年六月三十日止六個月期間的2.5%和2.6%降至截至二零一六年六月三十日的1.7%和1.4%。主要是由於本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間合約銷售的快速增長造成的。本集團二零一六年六月三十日止六個月期間的合約銷售比二零一五年同期增長約71.0%。

(四) 經營溢利

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間經營溢利增加人民幣386.6百萬元至約為人民幣2,043.7百萬元(二零一五年同期約為人民1,657.1百萬元)。隨著本集團收益較二零一五年同期上升約人民幣1,207.1百萬元，相關直接成本、銷售及營銷開支和行政開支亦較二零一五年同期上升約人民幣823.9百萬元。綜合上述影響，本集團的經營溢利較二零一五年同期上升約為人民幣386.6百萬元。

(五) 財務成本

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間財務成本淨額增至約人民幣42.3百萬元(二零一五年同期約為人民幣23.0百萬元)。本集團的平均貸款成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的6.8%下降至截至二零一六年六月三十日止期間的6.3%。

(六) 所得稅

本集團截至二零一六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412.5百萬元及人民幣240.1百萬元(二零一五年同期約為人民幣387.4百萬元及人民幣171.9百萬元)。

(七) 核心溢利

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間核心溢利約為人民幣864.2百萬元，較二零一五年同期上升約人民幣172.3百萬元。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間核心溢利率約13.6%(二零一五年同期約為13.4%)，較二零一五年同期上升約0.2個百分點。

管理層討論與分析

(八) 流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣73,190.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣56,771.7百萬元)，其中流動資產約為人民幣54,208.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣49,760.3百萬元)；負債總額約為人民幣52,122.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣39,310.7百萬元)，其中非流動負債約為人民幣22,570.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣16,689.5百萬元)。權益總額約為人民幣21,067.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣17,460.9百萬元)，其中權益股東應佔股本權益總額為人民幣16,655.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣13,548.8百萬元)。

於二零一六年六月三十日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制資金)約為人民幣12,437.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣11,190.6百萬元)，有息負債總額約為人民幣26,859.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣19,750.6百萬元)。

(九) 融資活動

截至二零一六年六月三十日止期間，本集團成功發行兩批共人民幣30億元的非公開公司債券。第一批發行公司債券值人民幣25億元，票面利率5.8%，為期3年。第二批發行公司債券值人民幣5億元，票面利率5.2%，為期4年。於二零一六年七月，本集團發行第三批非公開公司債券人民幣30億元，票面利率為5.15%，為期5年。

(十) 承諾

於二零一六年六月三十日，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26,022.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣33,080.7百萬元)。

(十一) 或然負債

於二零一六年六月三十日，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10,488.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣8,156.9百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘若在房屋產權證明發出前買家拖欠支付該等銀行的按揭款，該等銀行有權從本集團的保證金存款中支取與拖欠額相等的金額，且該等銀行可就保證金存款不足部分要求本集團進行支付。

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

(十二) 重大收購、出售或投資

本集團於截止二零一六年六月三十日止六個月期間均無任何重大收購、出售及投資。

(十三) 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團已抵押投資物業、其他物業、存貨及已抵押存款約為人民幣16,315.8百萬元以作為其借款的擔保(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,587.4百萬元)。

(十四) 外匯風險

本集團大部分經營業務以人民幣列值。外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元列值)。在二零一六年上半年，本集團沒有持有任何的衍生金融工具以作沖抵用途。

其他資料

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

於二零一六年六月三十日，董事（「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，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及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⁾	擁有權益的	佔本公司
			相關股份 ⁽²⁾	已發行股本 百分比 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人，受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		76.58%
	實益擁有人		13,120,000 (L) ⁽⁴⁾	0.24%
紀建德先生	實益擁有人	–	9,840,000 (L)	0.18%
紀凱婷女士	家族信託受益人，受控法團權益 ⁽³⁾	4,250,000,000 (L)		76.58%
	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)	0.08%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託的託管人及受益人，亦透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.32%股權。由於(i) Junxi Investments Limited為家族信託全資擁有的公司，而紀凱婷女士和紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii) 紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生亦為家族信託的受益人，視為透過Junxi Investments Limited及紀凱婷女士擁有本公司股份。
- (4) 包括本公司獨立股東於二零一四年七月三十一日批准授出的8,170,000份購股權。
- (5) 此百分比乃按於二零一六年六月三十日的已發行股份總數計算。

其他資料

(ii) 於本公司相聯法團的權益

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

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，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 ⁽⁵⁾
紀海鵬先生	家族信託受益人，受控法團權益	4,250,000,000 (L)	76.58%
	實益擁有人	13,120,000 (L) ⁽⁴⁾	0.24%
紀凱婷女士	家族信託受益人，受控法團權益 ⁽²⁾	4,250,000,000 (L)	76.58%
	實益擁有人	2,050,000 (L)	0.04%
Brock Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.26%
Credit Suisse Trust Limited ⁽³⁾	受託人	3,400,000,000 (L)	61.26%
Junxi Investments Limited ⁽³⁾	實益擁有人	3,400,000,000 (L)	61.26%

其他資料

姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 百分比 ⁽⁵⁾
Kei Family United Limited ⁽³⁾	受控法團權益	3,400,000,000 (L)	61.26%
Tenby Nominees Limited ⁽³⁾	代名人	3,400,000,000 (L)	61.26%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.66%
RRJ Capital Master Fund III, L.P.	受控法團權益	278,777,000 (L)	5.02%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司15.32%股權。
- (3) 紀凱婷女士為家族信託（為持有紀凱婷女士及其家庭成員於本公司的權益而設）的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，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，而紀凱婷女士和紀海鵬先生是該信託的受益人，及(ii)紀凱婷女士慣常按照紀海鵬先生的指示行事，因此紀海鵬先生亦為家族信託的受益人，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。
- (5) 此百分比乃按於二零一六年六月三十日的已發行股份總數計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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二零一六年六月三十日止六個月期間的中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣零元）。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司已從市場購回合共7,846,000股股份。所有購回股份已註銷。董事相信，購回股份可提高本集團及其資產的淨價值及／或每股盈利。

本公司購回股份的詳情如下：

購回月份	已購回 股份數目	最高 每股價格 (港元)	最低 每股價格 (港元)	總購回價 (港元)
二零一六年一月	3,072,000	2.25	2.15	6,763,060
二零一六年二月	584,000	2.25	2.21	1,304,400
二零一六年三月	1,056,000	2.50	2.44	2,613,820
二零一六年四月	3,134,000	2.93	2.85	9,072,720

於二零一六年上半年期間，本集團發行合共本金額人民幣30億元的非公開公司債券，票面利率介乎5.2%至5.8%，為期3年至4年。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於截至二零一六年六月三十日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的全部適用守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條(規定主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任)除外。

本公司主席兼行政總裁紀海鵬先生，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。

控股股東根據上市規則第13.18條須履行之特定責任

於二零一四年十月九日，本公司作為借款人與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司(新加坡分行)、Goldman Sachs Lending Partners LLC及德意志銀行(新加坡分行)訂立信貸協議(「信貸協議」)，內容關於105,000,000美元之可轉讓定期信貸，自信貸協議日起為期36個月，年利率為4.50%加倫敦銀行同業拆息。

其他資料

信貸協議載有對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)紀凱婷女士加上其緊密聯繫人並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本不少於65%之實益股權及所附的65%投票權；或(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司的管理控制權；或(iii)紀海鵬先生並非或不再擔任本公司主席，則屬違約。

倘違約情況持續，則信貸代理可以(a)(i)取消信貸協議規定的承擔總額而將其減至零；或(ii)取消部分承擔而相應下調承擔數額；(b)宣佈全部或部分信貸連同應計利息以及根據信貸協議及其他相關融資文件的應計或尚未償還之所有其他款項即時到期而須償還；(c)宣佈全部或部分信貸須應要求即時償還；及／或(d)作為證券受託人行使或指示恒生銀行有限公司行使任何相關融資文件規定的任何或所有權益、權力或酌情權。

截至二零一六年六月三十日，945,000,000美元信貸仍未償還。

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

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零一六年六月三十日，本公司並無任何其他披露責任。

遵守標準守則

本公司已採用標準守則作為董事買賣本公司證券之守則。經對所有董事作出具體查詢後，本公司確認截至二零一六年六月三十日止六個月期間全體董事均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已就可能持有本集團未經公開內部資料的僱員之證券交易制訂不遜於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)。就本公司所知，截至二零一六年六月三十日止六個月，並無員工違反僱員書面指引。

其他資料

購股權

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無授出購股權。截至二零一六年六月三十日止六個月購股權數目變動之詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	購股權數目						已發行 股本總額 百分比 ⁽¹⁾	行使期	緊接授出 購股權 日期前的 證券收市價 (港元)
			於二零一六年		於二零一六年		於二零一六年				
			尚未行使	已授出	尚未行使	已行使	註銷/已失效	尚未行使			
			於二零一六年 一月一日	於二零一六年 六月三十日	於二零一六年 一月一日至 六月三十日	於二零一六年 一月一日至 六月三十日	於二零一六年 一月一日至 六月三十日				
紀海鵬先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	13,120,000	-	-	-	13,120,000	0.236%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
紀建德先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	9,840,000	-	-	-	9,840,000	0.177%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
肖旭先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,470,000	-	-	-	4,470,000	0.080%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
賴卓斌先生	二零一四年 五月二十九日	2,340	4,170,000	-	-	-	4,170,000	0.075%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
紀凱婷女士	二零一四年 五月二十九日	2,340	2,050,000	-	-	-	2,050,000	0.037%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
董事所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	33,650,000	-	-	-	33,650,000	0.606%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	
其他僱員所持總數	二零一四年 五月二十九日	2,340	164,610,000	-	-	-	164,610,000	2.966%	二零一四年五月二十九日至 二零二零年五月二十八日	2,340	

附註：

(1) 此百分比乃按於中期報告日期的已發行股份總數計算。

其他資料

董事資料變更

根據上市規則第13.51(B)條，自本公司二零一五年年報刊發日期起董事資料變更如下：

董事名稱	變更詳情
紀海鵬先生	二零一六年五月三十一日辭任龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)董事及行政總裁。
紀建德先生	二零一六年五月三十一日辭任龍光地產有限責任公司(前稱「龍光地產股份有限公司」)董事
肖旭先生	二零一六年一月一日辭任佛山市南海區龍光置業房產有限公司董事。
蔡穗聲先生	二零零七年十二月獲委任為廣東經濟學會副主席。

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，包括審閱本集團本中期報告及截至二零一六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。

本集團截至二零一六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。

審閱報告



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26至48頁所載龍光地產控股有限公司中期財務報告，報告包括於二零一六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，致使吾等相信二零一六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

二零一六年八月八日

綜合收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3	6,363,209	5,156,121
直接成本		(4,432,223)	(3,620,814)
毛利		1,930,986	1,535,307
其他收益		77,479	50,071
其他虧損淨額		(146,204)	(9,057)
銷售及營銷開支		(244,714)	(207,032)
行政開支		(197,512)	(222,692)
投資物業公允價格淨增加	7	556,449	515,386
衍生金融工具公允價值淨增加／(減少)		67,176	(4,925)
經營溢利		2,043,660	1,657,058
財務成本	4(a)	(42,275)	(23,006)
除稅前溢利	4	2,001,385	1,634,052
所得稅	5	(652,636)	(559,238)
期內溢利		1,348,749	1,074,814
以下各項應佔：			
本公司權益股東		1,277,552	1,031,277
非控股權益		71,197	43,537
期內溢利		1,348,749	1,074,814
每股盈利(人民幣分)	6		
基本		23.01	20.63
攤薄		23.00	20.58

第31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13(a)。

綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期內溢利	1,348,749	1,074,814
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	(48,673)	10,749
期內全面收益總額	1,300,076	1,085,563
以下各項應佔：		
本公司權益股東	1,228,879	1,042,026
非控股權益	71,197	43,537
期內全面收益總額	1,300,076	1,085,563

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

(以人民幣列示)

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	7	6,824,000	6,117,500
其他物業、廠房及設備	8	175,252	165,622
		6,999,252	6,283,122
遞延稅項資產			
於合營公司及聯營公司的權益		599,945	385,210
有限制及已抵押存款		11,098,211	–
		284,684	343,065
		18,982,092	7,011,397
流動資產			
存貨		31,528,187	28,198,344
貿易及其他應收款項	9	9,483,019	10,025,722
可收回稅項		757,686	402,045
資產(跨境擔保安排)	11	286,600	286,600
有限制及已抵押存款		2,011,413	2,212,300
現金及現金等值項目		10,141,556	8,635,258
		54,208,461	49,760,269
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	22,518,950	16,969,129
負債(跨境擔保安排)	11	286,600	286,600
銀行及其他貸款		5,558,556	4,044,885
應付稅項		1,188,187	1,320,647
		29,552,293	22,621,261
淨流動資產			
		24,656,168	27,139,008
總資產減流動負債			
非流動資產			
銀行及其他貸款		7,854,870	7,117,037
公司債券		8,000,000	5,000,000
優先票據	12	5,446,230	3,588,720
遞延稅項負債		1,269,231	983,731
		22,570,331	16,689,488
淨資產			
		21,067,929	17,460,917
資本及儲備			
股本		439,204	439,821
儲備		16,216,724	13,108,958
本公司權益股東應佔權益總額			
		16,655,928	13,548,779
非控股權益			
		4,412,001	3,912,138
權益總額			
		21,067,929	17,460,917

第31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

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔										
	附註	股本	股份溢價	股份基礎 賠償儲備	匯兌儲備	中國法定 儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日之結餘		393,115	825,019	46,890	46,325	582,959	1,714,139	7,601,439	11,209,886	2,107,132	13,317,018
截至二零一五年六月三十日止六個月之 權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,031,277	1,031,277	43,537	1,074,814
其他全面收益		-	-	-	10,749	-	-	-	10,749	-	10,749
全面收益總額		-	-	-	10,749	-	-	1,031,277	1,042,026	43,537	1,085,563
已宣派的末期股息	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	(433,735)	(433,735)	-	(433,735)
以股權結算並以股份為基礎的支付		-	-	13,386	-	-	-	-	13,386	-	13,386
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日之結餘		393,115	825,019	60,276	57,074	582,959	1,714,139	8,198,981	11,831,563	2,150,669	13,982,232
截至二零一五年十二月三十一日 止六個月之權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,618,001	1,618,001	(4,998)	1,613,003
其他全面收益		-	-	-	(105,017)	-	-	-	(105,017)	-	(105,017)
全面收益總額		-	-	-	(105,017)	-	-	1,618,001	1,512,984	(4,998)	1,507,986
轉撥至中國法定儲備		-	-	-	-	65,397	-	(65,397)	-	-	-
以股權結算並以股份為基礎的交易	13(c)	-	-	36,456	-	-	-	-	36,456	-	36,456
收購附屬公司額外權益		-	-	-	-	-	(1,121,364)	-	(1,121,364)	(961,533)	(2,082,897)
注資		-	-	-	-	-	-	-	-	2,800,000	2,800,000
已沒收及註銷購股權之影響	13(c)	-	-	(21,475)	-	-	-	21,475	-	-	-
發行股份		46,706	1,242,434	-	-	-	-	-	1,289,140	-	1,289,140
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(72,000)	(72,000)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之結餘		439,821	2,067,453	75,257	(47,943)	648,356	592,775	9,773,060	13,548,779	3,912,138	17,460,917
截至二零一六年六月三十日 止六個月之權益變動：											
期內溢利		-	-	-	-	-	-	1,277,552	1,277,552	71,197	1,348,749
其他全面收入		-	-	-	(48,673)	-	-	-	(48,673)	-	(48,673)
全面收入總額		-	-	-	(48,673)	-	-	1,277,552	1,228,879	71,197	1,300,076
購回存庫股	13b	(617)	(16,212)	-	-	-	-	-	(16,829)	-	(16,829)
已宣派的末期股息	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	-	(664,043)	(664,043)	-	(664,043)
以股權結算並以股份為基礎的支付	13(c)	-	-	19,524	-	-	-	-	19,524	-	19,524
已沒收及註銷購股權之影響	13(c)	-	-	(3,246)	-	-	-	3,246	-	-	-
與非控股權益交易	18	-	-	-	-	-	2,539,618	-	2,539,618	460,382	3,000,000
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(31,716)	(31,716)
於二零一六年六月三十日之結餘		439,204	2,051,241	91,535	(96,616)	648,356	3,132,393	10,389,815	16,655,928	4,412,001	21,067,929

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	4,780,706	2,042,927
已付所得稅	(1,069,971)	(680,641)
經營活動所得現金淨額	3,710,735	1,362,286
投資活動		
添置其他物業、廠房及設備的付款	(33,598)	(7,612)
出售其他物業、廠房及設備所得款項	28	7
添置投資物業的付款	(642)	–
向合營企業及聯營公司注資	(46,500)	–
向合營企業及聯營公司墊款	(11,052,973)	–
已收利息	83,093	30,041
有限制及已抵押存款減少	259,268	102,822
投資活動(所用)／所得現金淨額	(10,791,324)	125,258
融資活動		
銀行及其他貸款所得款項	6,837,700	2,877,740
償還銀行及其他貸款	(4,600,478)	(4,312,999)
公司債券所得款項	2,978,650	–
優先票據所得款項	1,693,148	–
已付利息及其他借貸成本	(679,395)	(790,455)
應收非控股權益款項增加	–	(263,677)
非控股權益注資	3,000,000	–
購回庫存股	(16,829)	–
向本公司股東派發股息	(664,043)	(157,857)
融資活動所得／(所用)現金淨額	8,548,753	(2,647,248)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	1,468,164	(1,262,526)
於一月一日的現金及現金等值項目	8,635,258	5,576,357
匯率變動的影響	38,134	10,595
於六月三十日的現金及現金等值項目	10,141,556	4,324,426

現金及現金等值項目代表銀行存款及手頭現金。

第31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證券上市規則適用披露條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製，於二零一六年八月八日獲授權刊發。

中期財務報告根據與二零一五年年度財務報表相同的會計政策編製，惟預期反映於二零一六年度財務報表之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載列於附註2。

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

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選附註說明。附註包括闡述自二零一五年年度財務報表以來，對龍光地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)財務狀況變動和業績屬重要的事項和交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並未載有根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所需的全部資料。

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》進行審閱。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25頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下香港財務報告準則修訂本，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則年度改進(二零一二年至二零一四年週期)
- 香港會計準則第1號修訂本，財務報表呈報：披露計劃

本集團當前會計期間無應用任何尚未生效的新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告

(a) 收益

收益指期內賺取的物業銷售收入、租金收入及建築收入(扣除營業稅及所允許的折扣前)，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售	6,613,485	5,373,914
租金收入	40,013	29,426
建築收入	46,059	59,999
	6,699,557	5,463,339
減：營業稅及其他銷售相關稅項	(336,348)	(307,218)
	6,363,209	5,156,121

(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位於中國。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績

本集團高級行政人員定期審閱每個可申報分部的經營業績。

截至二零一六年六月三十日止六個月

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

截至二零一五年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	建築合同 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的總收益	5,373,914	29,426	59,999	5,463,339
減：營業稅及其他 銷售相關稅項	(303,248)	(1,800)	(2,170)	(307,218)
來自外部客戶淨收益	5,070,666	27,626	57,829	5,156,121
分部間收益	—	—	1,550,606	1,550,606
可申報分部收益	5,070,666	27,626	1,608,435	6,706,727
可申報分部溢利	1,164,026	24,897	117,477	1,306,400
銀行利息收入	8,803	—	9,931	18,734
財務成本	(8,456)	—	(6,648)	(15,104)
折舊	(5,095)	—	(7)	(5,102)
投資物業公允價值增加	—	515,386	—	515,386

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

3 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 可申報分部收益及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	8,069,276	6,706,727
分部間收益抵銷	(1,706,067)	(1,550,606)
綜合收益	6,363,209	5,156,121
溢利		
可申報分部溢利	1,755,200	1,306,400
分部間溢利抵銷	(236,652)	(111,335)
來自本集團外部客戶的可申報分部溢利	1,518,548	1,195,065
其他收益	77,479	50,071
其他開支	(146,204)	(9,057)
折舊	(22,176)	(13,571)
財務成本	(42,275)	(23,006)
投資物業公允價值淨增加	556,449	515,386
衍生金融工具公允價值淨增加	67,176	(4,925)
未分配總部及公司開支	(7,612)	(75,911)
綜合除稅前溢利	2,001,385	1,634,052

(iii) 地理資料

由於本集團的經營活動大部分在中國進行，故並無呈列地理資料。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

4 除稅前溢利

除稅前溢利扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	372,442	590,767
優先票據的利息	287,813	179,756
公司債券的利息	202,615	—
	862,870	770,523
減：資本化款項	(820,595)	(747,517)
	42,275	23,006
(b) 其他項目		
折舊	23,355	15,972
減：資本化款項	(1,179)	(2,401)
	22,176	13,571
已售物業的成本	4,379,980	3,566,399
出售投資物業／物業、廠房及設備的虧損淨額	—	6
其他開支(附註)	(146,204)	(9,057)
銀行利息收入	(65,306)	(33,727)

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期稅項		
期內中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	341,757	261,720
期內中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	240,114	171,861
	581,871	433,581
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	70,765	125,657
	652,636	559,238

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一六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1,277,552,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,031,277,000元)及截至二零一六年六月三十日止六個月已發行股份5,552,484,000股(截至二零一五年六月三十日止六個月：5,000,000,000股)計算如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於六月三十日的股份加權平均數	5,557,554	5,000,000
根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響	(5,070)	-
於六月三十日的股份加權平均數	5,552,484	5,000,000

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔溢利(攤薄)人民幣1,277,552,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,031,277,000元)及股份加權平均數(攤薄)5,555,405,000股(截至二零一五年六月三十日止六個月：5,011,821,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於六月三十日的股份加權平均數	5,552,484	5,000,000
根據本公司購股權計劃視作無償發行股份之影響	2,921	11,821
於六月三十日的股份加權平均數(攤薄)	5,555,405	5,011,821

7 投資物業

本集團的所有投資物業及發展中投資物業均已於二零一六年六月三十日重估。有關估值由獨立測量師羅馬國際評估有限公司(其僱員為香港測量師學會資深會員，對被估值物業的所在地及範疇有近期經驗)進行。投資物業參考市場現有銷售憑證估定。發展中投資物業乃以物業將按照相關發展計劃發展及完成為基準進行估值。該等物業的估值採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較銷售證據，並就完成物業所涉的發展成本作出調整。公允價值的計量與市場單位銷售率呈正相關。

期內，投資物業及發展中投資物業的公允價值淨增加為人民幣556,449,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣515,386,000元)，而投資物業及發展中投資物業的添置為人民幣158,639,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣127,532,000元)。期內，概無存貨轉撥至投資物業及在建投資物業(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

8 其他物業、廠房及設備

截至二零一六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33,598,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣7,612,000元)，出售其他物業、廠房及設備人民幣28,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣13,000元)。

9 貿易及其他應收和預付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	119,227	96,181
預付款項及其他應收款項	2,598,413	1,291,029
土地保證金	6,444,010	8,348,721
應收關聯公司款項(附註(v))	65,055	166,811
應收非控股股東款項(附註(v))	139,963	86,288
優先票據回購權(附註14(a)(i))	116,351	36,692
	9,483,019	10,025,722

附註：

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

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期少於1個月	73,697	61,207
逾期1個月以上至3個月	35,746	3
逾期3個月以上至6個月	-	-
逾期6個月以上至1年	-	25,187
逾期1年以上	9,784	9,784
	119,227	96,181

(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。

(v) 應收關連公司及非控股股東款項為免息、無抵押及須按要求償還。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

10 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(i)及(ii))	3,609,525	4,046,221
其他應付款項及應計費用(附註(ii))	667,602	498,071
已收客戶按金	16,650	112,677
已收租金及其他按金	10,762	9,851
預收款項	16,919,965	11,008,496
應付關聯公司款項(附註(iii))	645	12
對金融機構的無息應付款項(附註(iv))	1,293,801	1,293,801
	22,518,950	16,969,129

附註：

(i) 截至報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期算)如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
1個月內或按要求償還	1,831,489	2,274,297
1個月後但3個月內	372,342	351,249
3個月後但6個月內	445,191	464,546
6個月後但1年內	486,913	628,771
1年後	473,590	327,358
	3,609,525	4,046,221

(ii) 除應付承包商的保留金人民幣121,781,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣108,117,000元)預期於一年後結清外，所有貿易及其他應付款項預計於一年內結清或按要求償還。

(iii) 應付關聯公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(iv) 應付金融機構不計息款項為免息，由已抵押存款人民幣1,300,000,000元作為擔保，須於一年內償還。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

11 跨境擔保安排下的資產與負債

於二零一四年，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，主要以來自發行優先票據的境外(即香港)資金作為境內(即中國)墊款的抵押，以便本集團營運房地產開發項目。

根據該等安排(依照國家外匯管理局頒佈的相關規定和監管要求)，本集團香港附屬公司存款至相關金融機構，相關金融機構再透過各自的中國關聯公司或業務夥伴對本集團中國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2%(二零一五年：1.7%至2.5%)。抵押予該等金融機構的香港存款將於歸還有關墊款後解除，詳情如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
跨境擔保安排下的資產		
—計入流動資產	286,600	286,600
跨境擔保安排下的負債		
—計入流動負債	(286,600)	(286,600)
	—	—

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

12 優先票據

優先票據負債部分：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
300百萬美元優先票據(附註(i))	1,997,080	1,955,804
250百萬美元優先票據(附註(ii))	1,667,413	1,632,916
260百萬美元優先票據(附註(iii))	1,781,737	-
	5,446,230	3,588,720

附註：

- (i) 二零一四年五月二十八日，本公司發行本金額300,000,000美元二零一九年到期優先票據(「300百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率11.25%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一九年六月四日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (ii) 二零一四年十二月二日，本公司再發行本金額250,000,000美元二零一七年到期優先票據(「250百萬美元優先票據」)。該等優先票據按年利率9.75%計息，於每半年期末支付。優先票據於二零一七年十二月八日到期。到期日前，本公司可隨時及不時選擇按預定贖回價贖回優先票據。贖回價詳情披露於相關發售備忘錄。
- (iii) 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任何時間，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。

13 資本、儲備及股息

(a) 股息

- (i) 擬不派發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣零元)。
- (ii) 歸屬於上一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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期內所批准有關上一財政年度的股息每股普通股14港仙 (相當於人民幣12仙)(截至二零一五年六月三十日 止六個月：11港仙(相當於人民幣9仙))	664,043	433,735

截至二零一六年六月三十日，已派付股息776,959,000港元(相當於人民幣664,043,000元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：200,000,000港元(相當於人民幣157,857,000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)

13 資本、儲備及股息(續)

(b) 股份回購

於中期期間，本公司於香港聯合交易所有限公司購回自有股份，詳情如下：

年份／月份	購回股份數目	已付 每股最高價 港元	已付 每股最低價 港元	已付總金額 千港元
二零一六年一月	3,072,000	2.25	2.15	6,763
二零一六年二月	528,000	2.25	2.21	1,179
二零一六年三月	56,000	2.25	2.24	126
二零一六年四月	1,056,000	2.50	2.44	2,614
	3,134,000	2.93	2.85	9,072
				19,754

根據開曼群島公司法第37(3)章，相等於回購股份公允價值的金額19,754,000港元(相等於約人民幣16,829,000元)已轉讓自股本及股份溢價。

(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，本集團向本公司董事及本集團僱員(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。

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」)。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本公司股東特別大會(「股東特別大會」)批准。

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

截至二零一六年六月三十日止六個月，並無購股權獲行使(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

14 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：採用重大的不可觀察參數計量公允價值

於二零一六年六月三十日分類為以下各級的公允價值計量

	二零一六年 六月三十日			
	公允價值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量				
資產：				
優先票據贖回選擇權 (附註9)	116,351	—	—	116,351

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

14 金融工具公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公允價值等級(續)

於二零一五年十二月三十一日分類為以下各級的公允價值計量				
於二零一五年 十二月三十一日				
的公允價值	第一級	第二級	第三級	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
經常性公允價值計量				
資產：				
優先票據贖回選擇權 (附註9)	36,692	-	-	36,692

截至二零一六年六月三十日止六個月，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零一五年：零)。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。

本集團的所有衍生金融工具均已於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日重估。有關估值由獨立測量師行羅馬國際評估有限公司進行。

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

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

14 金融工具公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察	
		參數	幅度(加權平均)
本集團			
於二零一六年六月三十日			
優先票據贖回選擇權	餘值法	無風險利率	0.428%至0.859% (二零一五年 十二月三十一日： 0.409%至1.406%)
		經調整期權分佈	4.279%至6.733% (二零一五年 十二月三十一日： 5.953%至6.107%)
		折現率	4.706%至7.592% (二零一五年 十二月三十一日： 6.362%至7.513%)

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

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，估計無風險利率、期權調整利差及折扣率減少/增加1%，在所有其他變量保持不變的情況下，將不會對本集團期間/年度溢利產生重大影響。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

14 金融工具公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料(續)

期內第三級公允價值計量餘額變動如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 六月三十日 人民幣千元
於一月一日	36,692	27,814
初始公允價值	10,889	-
期內公允價值變動	67,176	(4,925)
匯兌差額	1,594	(96)
於六月三十日	116,351	22,793

衍生金融工具的公允價值變動呈列於綜合收益表內的「衍生金融工具公允價值淨增加」。

(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二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的價值並無重大差異。

15 在中期財務報告未撥備的未履行資本承擔

在中期財務報告未撥備的未履行資本承擔如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約	11,579,992	11,983,863
已授權但未訂約	14,442,550	21,096,818
	26,022,542	33,080,681

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。

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)

16 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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭信貸的金融機構提供的擔保	10,488,559	8,156,977

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

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

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

17 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，本集團於截至二零一六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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
關聯公司建築合同收入	(a)	45,725	57,829
關聯公司設計費收入	(b)	-	321
主要管理人員薪酬	(c)	(15,699)	(15,869)

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

17 重大關聯方交易(續)

附註：

- (a) 本集團於日常業務中按一般商業條款獲聘負責關聯公司的若干建築項目。
- (b) 本集團於日常業務中按一般商業條款向關聯公司提供建築設計服務。
- (c) 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
董事袍金	2,742	1,006
薪金及其他酬金	8,584	10,594
退休福利計劃供款	58	74
股份付款	4,315	4,195
	15,699	15,869

18 與非控股權益交易

於二零一六年五月二十日，一名第三方同意向惠州大亞灣東圳房地產有限公司(「惠州大亞灣東圳」)出資。於二零一六年六月三十日，總代價人民幣45億元當中的人民幣30億元已由惠州大亞灣東圳透過非控股權益股東出資。本集團於惠州大亞灣東圳的股本權益由100%減少至90%。非控股權益的賬面值增加於交易當日為人民幣460,382,000元，非控股權益佔出資金額人民幣30億元多出的部分人民幣2,539,618,000元已於其他儲備確認。

19 於截至二零一六年六月三十日止六個月後非調整事項

於二零一六年七月二十八日，董事會宣佈，本公司的全資附屬公司深圳市龍光控股有限公司(於中華人民共和國註冊成立)(「發行人」)已發行公司債券人民幣30億元，為期五年，票面年利率為5.15%。於第三年末，發行人有權調整票面利率，而投資者有權選擇回售公司債券。