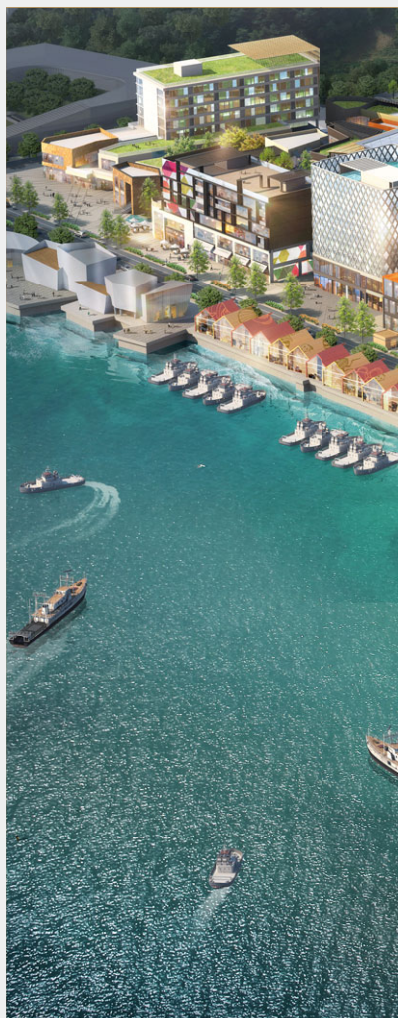




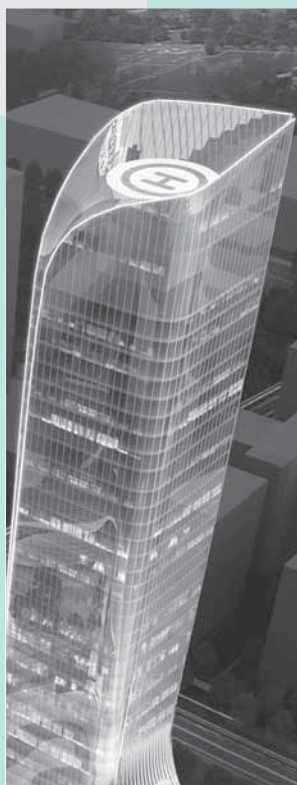
寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼：1238

2019 中期報告



目錄

2	集團簡介
3	公司資料
4	管理層討論及分析
15	權益披露
20	企業管治
21	中期簡明綜合資產負債表
23	中期簡明綜合全面收益表
24	中期簡明綜合權益變動表
26	中期簡明綜合現金流量表
27	中期財務資料附註

集團簡介

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2019年6月30日，本集團已開發、擁有及經營137個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動變革。本集團將繼續發揚「誠信，謙恭，創新，敬業」的企業精神，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和員工創造新的價值。



公司資料

董事

執行董事

許健康先生(董事會主席)
許華芳先生(總裁)
肖清平先生(執行副總裁)
施思妮女士
張洪峰先生(執行副總裁)

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

公司秘書

肖櫻林女士

授權代表

許華芳先生
肖櫻林女士

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
58樓5813室

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國光大銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

管理層討論及分析

市場回顧

回顧期內，從中央到地方、從需求管理到供給管理，都體現出了高度的政策協同，中央在重要會議及時強調「房住不炒」，各地政府根據形勢變化及時跟進政策，因城施策，市場平穩運行。市場的整體成交量與成交額於2018年同期相比，大體持平。重點城市商品住宅成交規模穩中略降，新房價格表現平穩，但各線城市市場分化明顯。核心城市土地供應面積增大，土地成交面積底部回升。

業務回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

截至2019年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額約為人民幣29,203百萬元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣16,341百萬元），較2018年同期增加約78.7%。截至2019年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體合約銷售面積約為1,783,466平方米（截至2018年6月30日止六個月：1,159,970平方米），較2018年同期增加約53.8%。

回顧期內，本集團的合約銷售同比大幅度增加主要是由於：(i)產品開發堅持品質要求及注重客戶體驗；(ii)項目銷售因地制宜，適合當地市場的需求同時滿足地方政府的要求；同時，(iii)對於住宅項目，本集團按照「369」開發模式提高開發效率，加快周轉及去化，取得了良好的效果。回顧期內，貢獻較大的主要項目（包括附屬公司及共同控制實體）位於杭州、寧波、紹興、溫州及上海。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

截至2019年6月30日止六個月

業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣／平方米
商業	314,962	5,875,302	18,654
住宅	1,468,504	23,328,058	15,886
合計	1,783,466	29,203,360	16,375

管理層討論及分析

物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2019年6月30日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積(「建築面積」)合共約4,849,390平方米(於2018年12月31日：4,817,380平方米)，較2018年12月31日增加約0.7%。

於2019年6月30日，本集團經營及管理的商業廣場已達36家，另管理3家輕資產項目，開業項目及開業面積均位居行業前列。回顧期內，得益於區域化運營管理能力不斷成熟，本集團可致力於全面提升招商質量，升級商業生態，為商業運營管理持續發展打下了堅實的基礎。回顧期內，本集團進一步升級已有標杆項目，提升商業管理服務質量，提升經營效能，為下半年的密集開業作出充足的籌備。

酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。

於2019年6月30日，本集團旗下擁有9家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝瑒酒店)。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略，把握市場周期，精準佈局，嚴格遵守價值投資的原則。

於2019年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為24.4百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約15.8百萬平方米；持作未來發展物業約8.6百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設電影院、大型超市、美食廣場、運動消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2019年6月30日，本集團土地儲備超過百分之七十分佈於長三角地區。

管理層討論及分析

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，增加以下優質地塊：

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
上海嘉定新城辦公項目	商辦	34	102.3	100.0%
泰州2018(6-1)號地塊項目	商住	122	220.3	46.7%
寧波奉化3-18地塊項目	商住	39	96.5	77.9%
寧波奉化3-02地塊項目	住宅	23	57.1	77.9%
紹興上虞曹娥景區(2018)J5地塊項目	商住	102	106.9	15.6%
溫州平陽昆雅路南側A02地塊項目	住宅	45	59.3	39.7%
紹興新昌下石演地塊項目	商住	56	111.2	39.0%
臨安城東A-32地塊項目	住宅	44	53.2	19.5%
台州溫嶺生活中心地塊項目	商住	91	272.5	50.6%
杭州拱墅桃源地塊項目	商業	42	126.0	46.7%
紹興柯橋濱海工業區地塊項目	商住	153	275.7	38.9%
台州路橋5號地塊項目	商住	100	104.7	46.7%
金華義烏青口地塊項目	商住	72	198.7	25.7%
台州路橋6號地塊項目	商住	22	26.2	46.7%
常州雕莊鳳凰新城項目	商住	115	246.2	48.5%
舟山市普陀區大幹地塊項目	商住	17	42.6	25.7%
金華磐安地塊項目	商住	112	217.3	54.5%

管理層討論及分析

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
青島即墨商貿城片區地塊項目	商住	127	200.7	24.6%
舟山定海竹山門住宅地塊項目	商住	28	66.2	39.0%
杭州臨安錦南北地塊項目	商住	37	93.3	39.7%
南京地鐵和燕路、曹後村地塊項目	商辦	15	45.7	66.0%
諸暨城西商務區地塊項目	住宅	124	148.6	32.3%
台州大轉盤項目	商住	99	238.0	77.9%
合計		1,619	3,109.2	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

管理層討論及分析

展望

2019年下半年，中國房地產政策調控措施力度不可能放寬，房地產政策長效機制繼續深入發揮作用，而「一城一策」方針仍是地方政策調控的主要原則，預計房地產市場成交總體平穩，區域市場表現繼續分化。

聚焦高質量的發展，本集團於2019年初提出「激活•精進」的發展主題。截至2019年7月31日止七個月，本集團已完成2019年全年合約銷售目標人民幣500億約70.1%進度，本公司相信，於2018年及2019年上半年我們以合理成本所取得土地儲備於現時房地產環境中會收到良好效果。本集團有信心將2019年全年合約銷售目標提升至人民幣550億元。

本集團保持穩健的投資策略，緊隨國家「長三角一體化」戰略，繼續堅持深耕上海為中心的長三角區域佈局。本集團將加強市場跟蹤和研究，堅持價值投資，精準佈局新項目，持續提升所在區域市場份額。

2019年是寶龍城市廣場密集開業一年，在本年餘下日子本集團將整合優勢資源，確保年內實現6個商業廣場的開業。本集團將會加強改革創新突破，實現商業運營管理能力進一步提升。本集團將繼續完善目前已有標杆項目的示範作用，進一步完善商業資產管理體系、提高資產回報率。同時，本集團加快數字商業的合作進程，進一步推動科技賦能「新商業」的戰略。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控。控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

本集團將繼續積極推進人才與企業相融合的發展，確保專業勝任、文化認同。積極為人才發展搭建平臺、創造機會，充分釋放員工活力。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）相信「團結凝聚力量、實幹創造未來」，本集團將堅定目標信念、勇於擔當，齊心協力，不畏未來挑戰，共同打造一個積極進取、受人尊重的中國房地產行業標杆，邁向更高境界。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣12,251百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣9,284百萬元)，較2018年同期增加約32.0%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

物業銷售收入

於回顧期內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2019年6月30日止六個月，物業銷售收入約為人民幣10,498百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣7,916百萬元)，較2018年同期增加約32.6%，主要是由於整體交付建築面積及平均單價較去年同期增加所致。

回顧期內，物業銷售收入業態分佈如下：

截至2019年6月30日止六個月				
		建築面積	金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣／平方米)
長三角	商業	173,971	1,958,940	11,260
	住宅	389,708	5,952,100	15,273
環渤海	商業	12,417	108,274	8,719
	住宅	1,830	31,245	17,073
中西部	商業	133,950	883,352	6,595
	住宅	15,074	103,845	6,889
海西區	商業	26,000	146,468	5,634
	住宅	45,993	379,494	8,251
其他	住宅	52,116	934,111	17,924
合計		851,059	10,497,829	12,335
	商業	346,338	3,097,034	8,942
	住宅	504,721	7,400,795	14,663

管理層討論及分析

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣635百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣465百萬元)，較2018年同期增加約36.6%。

截至2019年6月30日止六個月，物業管理服務收入主要來自向由本集團開發的項目提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷，淨收入約為人民幣756百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣595百萬元)，較2018年同期增加約27.1%。

截至2019年6月30日止六個月，來自投資物業的租金收入和物業管理服務費收入約為人民幣1,391百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,060百萬元)，較2018年同期增加約31.2%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加規模效應外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，加盟的商家符合當地市場的消費需求，市場滲透率提高。

其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入、建築及裝飾服務等。截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入約為人民幣362百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣309百萬元)，較2018年同期增加約17.2%，主要是由於本集團的酒店運營收入同比上升。

銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2019年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣7,499百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣5,778百萬元)，較2018年同期增加約29.8%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2019年6月30日止六個月，毛利約為人民幣4,753百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣3,505百萬元)，較2018年同期增加約35.6%；毛利率於截至2019年6月30日止六個月為38.8%，較2018年同期的37.8%上升。

投資物業公允價值收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣813百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,002百萬元)，較2018年同期減少約18.9%。重估收益主要反映回顧期內市場租金增幅相對平緩。

管理層討論及分析

銷售及營銷成本及行政開支

截至2019年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,059百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣925百萬元)，較2018年同期增長約14.5%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2019年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔利潤約為人民幣256百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣46百萬元)，較2018年同期增加約456.5%，主要是由於共同控制實體利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2019年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣1,853百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,409百萬元)，較2018年同期增長約31.5%，主要是由於中國企業所得稅及土地增值稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,803百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,330百萬元)，較2018年同期增加約35.6%。

截至2019年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣45.1分(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣33.3分)，較2018年同期增加約35.4%。

截至2019年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之滙兌虧損)約為人民幣1,852百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,227百萬元)，較2018年同期上升約50.9%。

截至2019年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,245百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣836百萬元)，較2018年同期上升約48.9%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2019年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣18,526百萬元(於2018年12月31日：約人民幣15,776百萬元)。

管理層討論及分析

借款

於2019年6月30日，本集團借款總額約為人民幣49,594百萬元（於2018年12月31日：約人民幣49,102百萬元），微升約1.0%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣30,030百萬元、公司債券約為人民幣10,190百萬元、短期融資券約人民幣595百萬元及優先票據約為人民幣8,779百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣12,541百萬元，一年後到期的借款約人民幣37,053百萬元。

於2018年2月13日，本公司發行本金總額為1,990,000,000港元的零票息可換股債券，到期日為2019年2月11日（「可換股債券」）。於2019年2月11日，本公司以本金總額人民幣1,701,689,000元悉數贖回可換股債券。於本報告日期，本集團已按擬定用途動用發行可換股債券所得的全部所得款項淨額。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年1月30日及2018年2月19日的公告。

於2019年1月7日，本公司按99.331%折讓完成發行總額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年9.125厘，到期日為2021年1月14日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月8日及2019年1月16日的公告。

於2019年1月21日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展（集團）有限公司（「上海寶龍實業」）發行2019年度第一期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.85厘，到期日為2019年10月19日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月22日的公告。

於2019年3月5日，上海寶龍實業發行2019年度第一期中期票據，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年7.20厘，到期日為2021年3月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年3月8日的公告。

於2019年4月1日，上海寶龍實業發行住房租賃專項公司債券（第一期），發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年7.20厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月2日的公告。

於2019年4月24日至25日，上海寶龍實業發行2019年度第二期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.72厘，到期日為2019年12月22日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月29日的公告。

報告期後事項

本公司於2019年7月23日按98.974%折讓，發行於2023年到期總額為170百萬美元名義年利率為6.95%的優先票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月16日及2019年7月25日的公告。

於2019年8月19日，上海寶龍實業發行2019年度第三期超短期融資券，發行總額為人民幣400百萬元，名義利率為每年6.40厘，到期日為2020年5月17日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年8月22日的公告。

管理層討論及分析

淨負債比率

於2019年6月30日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)約為91.4%(於2018年12月31日：約101.6%)。

借款成本

截至2019年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,690百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,248百萬元)，較2018年同期增加約35.4%，主要是由於本集團相比去年同期借款總額增長所致。實際利率由2018年同期約5.95%略有上升至2019年約6.24%，主要由於資金市場變動所致。本集團會繼續對融資成本進行嚴格控制。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣54,202百萬元(於2018年12月31日：人民幣56,291百萬元)的物業及設備、使用權資產、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2019年6月30日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣29,858百萬元(於2018年12月31日：約人民幣30,167百萬元)。上述優先票據獲本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體股份的質押擔保及抵押。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	20,201,182	15,662,393
就共同控制實體之借貸擔保	987,500	822,500
	21,188,682	16,484,893

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	11,618,282	7,663,384
— 收購土地使用權	15,344	1,311,565
	11,633,626	8,974,949

(2) 租賃的承擔

截至2019年6月30日，本集團並無重大短期租賃承擔。

管理層討論及分析

或然負債

於2019年6月30日，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2019年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣11,319百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東（「股東」）任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或用作管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2019年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本報告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無計劃收購任何重大投資或資本資產。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團總共僱用全職僱員11,033名（於2018年12月31日：11,042名僱員），回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣754百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水準看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

中期股息

派發中期股息

董事會議決宣派截至2019年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣9分（「中期股息」）（截至2018年6月30日止六個月：港幣6.8分），較2018年同期上升約32.4%。

中期股息將於2019年12月10日（星期二）或前後派發予2019年11月29日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有收取中期股息的股東資格，本公司將於2019年11月26日（星期二）至2019年11月29日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年11月25日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

權益披露

購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在對將為及曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。

購股權計劃

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文2段）。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士（統稱為「合資格參與者」）授出可認購若干數量之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、代理及有關其他人士。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2019年6月30日佔已發行股份數目的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的所有購股權可發行的股份最高數目合共不得超過400,000,000股股份（相當於在2019年6月30日已發行股份數目約10.01%）。

權益披露

4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何12個月期間直至授出日期向各合資格參與者授出的購股權獲行使已發行及可能發行的股份總數(包括已行使及未行使購股權)，將不得超過於授出日期已發行股份1%。超出此1%限定進一步授出的購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發一份通函，載列合資格參與者的身份、將授出(以及向該參與者以往已授出的購股權)的購股權數目及條款、根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)需將於會上放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但在購股權計劃所載的提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

7. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；及(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期：

購股權計劃由2009年9月16日起生效一直為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至2019年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

權益披露

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2019年6月30日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			總計	佔本公司 已發行 股份權益 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	1,836,902,000	45.95%
許華芳先生	8,988,000	503,400	590,468,000 (附註3)	599,959,400	15.01%
肖清平先生	811,700	—	—	811,700	0.02%
施思妮女士	503,400	599,456,000	—	599,959,400	15.01%
張洪峰先生	184,300	—	—	184,300	0.01%
許華芬女士	61,470,000	—	203,106,000 (附註4)	264,576,000	6.62%

附註：

- 該等百分比已根據於2019年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
- 該等股份由藍天控股有限公司持有，Seletar Limited及Serangoon Limited作為信託代名人為Credit Suisse Trust Limited(作為The Sky Infinity Trust的受託人)擁有藍天控股有限公司。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2019年6月30日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

權益披露

主要股東權益

於2019年6月30日，主要股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比 (附註2)
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	590,468,000	14.77%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2019年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. Seletar Limited及Serangoon Limited作為信託代名人為Credit Suisse Trust Limited(作為The Sky Infinity Trust的受託人)擁有藍天控股有限公司。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

根據上市規則第13.21條作出的披露

日期為2017年8月29日之融資協議

於2017年8月29日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人就一筆多種貨幣多批次三年期貸款融資(最多至200,000,000美元等值)(「2017年融資」)訂立一份融資協議(「2017年融資協議」)。根據2017年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2017年融資的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月29日的公告。

日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公告。

權益披露

日期為2018年7月5日之融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「2018年融資」)訂立一份融資協議(「2018年融資協議」)。根據2018年融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公告。

報告期後事項

日期為2019年7月8日之融資協議

於2019年7月8日，本公司(作為借款人)與一組貸款人就兩批金額最多為200,000,000美元(包括彈性增加條款)的42個月定期雙幣貸款融資(「2019年定期貸款融資」)訂立一份融資協議。根據2019年定期貸款融資，倘若(其中包括)本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2019年定期貸款融資詳情載於本公司日期為2019年7月8日之公告。

於本報告日期，就證券及期貨條例第XV部(香港法例第571章)而言，許健康先生及許華芳先生合共持有本公司已發行股份總數約60.96%權益。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，以提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。本公司不時檢討其企業管治常規以確保彼等遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文（「企業管治守則」）並與最新發展一致。

遵守企業管治守則

董事認為，截至2019年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回證券

除本報告另有披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2019年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司證券。

進行證券交易的標準守則

本公司採納標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2019年6月30日止六個月內，彼等一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本公司內幕消息之相關僱員（定義見上市規則）亦須遵守不遜於標準守則之證券交易書面指引。

於截至2019年6月30日止六個月，本公司並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），以（其中包括）審閱本集團的財務資料及掌管本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦協助董事會及主席履行本公司的企業管治職能。

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生組成。審核委員會主席魏偉峰先生具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2019年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

股東週年大會

董事會主席、大多數董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席及外聘核數師已出席本公司於2019年6月8日舉行的股東週年大會。

根據上市規則第13.51B (1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B (1)條，董事的履歷詳情更新如下：

梅建平先生獲委任為地素時尚股份有限公司（該公司股份於上交所主板上市（股份代號：603587））之獨立非執行董事、提名委員會主任委員及審計委員會委員之職務，自2019年5月6日起生效。

除上文所述外，本公司並不知悉須根據上市規則第13.51B (1)條於本報告予以披露的任何資料。

中期簡明綜合資產負債表

		2019年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2018年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	3, 7	4,522,605	3,370,562
土地使用權	3, 7	—	1,181,965
投資物業	3, 8	47,901,536	45,659,136
採用權益法核算之投資	9	4,689,201	4,127,443
遞延所得稅資產		486,407	499,343
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		348,435	348,461
		57,948,184	55,186,910
流動資產			
開發中物業	11	35,382,014	32,350,267
持作銷售竣工物業	12	10,018,530	9,442,602
合同資產		9,572	6,967
貿易應收款	13	1,628,713	1,519,989
其他應收款	14	15,639,013	14,732,697
預付款	10	1,854,626	2,014,617
預付稅項		930,140	727,215
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		220,826	297,565
受限制現金	15	1,918,570	935,935
現金及現金等價物	16	16,607,706	14,839,776
		84,209,710	76,867,630
總資產		142,157,894	132,054,540
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	17	348,055	1,164,125
其他儲備	18	686,531	681,076
保留盈利		27,240,381	25,442,263
		28,274,967	27,287,464
永續資本工具	19	1,046,820	1,552,254
非控制性權益		4,666,317	3,965,222
總權益		33,988,104	32,804,940

中期簡明綜合資產負債表

		2019年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2018年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	20	37,052,622	34,380,408
租賃負債		161,101	—
其他應付款		163,927	206,007
遞延所得稅負債		6,121,904	6,130,190
		43,499,554	40,716,605
流動負債			
借貸	20	12,541,183	12,977,220
可換股債券	21	—	1,743,638
貿易及其他應付款	23	25,763,315	20,725,848
合同負債	22	18,809,031	16,444,184
即期所得稅負債		7,429,648	6,642,105
租賃負債		127,059	—
		64,670,236	58,532,995
總負債		108,169,790	99,249,600
權益及負債總額		142,157,894	132,054,540

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第21至62頁的中期財務資料已於2019年8月22日由董事會(「董事會」)批准，並由本公司董事代表簽署。

許健康
董事

許華芳
董事

中期簡明綜合全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 未經審核 人民幣千元
收入	6	12,251,494	9,283,879
銷售成本	24	(7,498,963)	(5,778,402)
毛利		4,752,531	3,505,477
投資物業公允價值收益－淨額	8	813,068	1,001,637
銷售及營銷成本	24	(427,237)	(356,755)
行政開支	24	(631,809)	(568,588)
其他收入及收益－淨額		165,192	157,043
經營利潤		4,671,745	3,738,814
融資成本－淨額	25	(627,209)	(591,886)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	9	256,250	46,110
除所得稅前利潤		4,300,786	3,193,038
所得稅開支	26	(1,852,661)	(1,409,433)
期間利潤		2,448,125	1,783,605
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		474	3,927
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產公允價值變動		(19)	(14)
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		455	3,913
期間全面收入總額		2,448,580	1,787,518
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		1,803,118	1,330,280
永續資本工具持有人	19	25,562	46,316
非控制性權益		619,445	407,009
		2,448,125	1,783,605
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,803,573	1,334,193
永續資本工具持有人	19	25,562	46,316
非控制性權益		619,445	407,009
		2,448,580	1,787,518
期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利(以每股人民幣分列示)	27		
－基本		45.108	33.279
－攤薄		44.895	31.310

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	永續	非控制性	
	及股份溢價				資本工具	權益	總權益
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2019年1月1日結餘	1,164,125	681,076	25,442,263	27,287,464	1,552,254	3,965,222	32,804,940
全面收入：							
期間利潤	-	-	1,803,118	1,803,118	25,562	619,445	2,448,125
期間其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產公允價值變動	-	(19)	-	(19)	-	-	(19)
—外幣換算差異	-	474	-	474	-	-	474
期間全面收入總額	-	455	1,803,118	1,803,573	25,562	619,445	2,448,580
與擁有人交易：							
—股息(附註28)	(816,070)	-	-	(816,070)	-	-	(816,070)
—發行永續資本工具	-	-	-	-	500,000	-	500,000
—贖回永續資本工具	-	-	-	-	(1,000,000)	-	(1,000,000)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(30,996)	-	(30,996)
—非控制性權益注資	-	-	-	-	-	81,650	81,650
與擁有人交易總計	(816,070)	-	-	(816,070)	(530,996)	81,650	(1,265,416)
撥作法定儲備	-	5,000	(5,000)	-	-	-	-
於2019年6月30日餘額	348,055	686,531	27,240,381	28,274,967	1,046,820	4,666,317	33,988,104

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本 及股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續 資本工具	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月							
(未經審核)							
於2017年12月31日							
初始呈列的餘額	2,066,162	656,982	22,614,113	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
採納香港財務報告準則第9號 的調整(扣除稅項)	—	(30,193)	30,193	—	—	—	—
於2018年1月1日餘額	2,066,162	626,789	22,644,306	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
全面收入：							
期間利潤	—	—	1,330,280	1,330,280	46,316	407,009	1,783,605
期間其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之 金融資產公允價值變動	—	(14)	—	(14)	—	—	(14)
—外幣換算差異	—	3,927	—	3,927	—	—	3,927
期間全面收入總額	—	3,913	1,330,280	1,334,193	46,316	407,009	1,787,518
與擁有人交易：							
—股息(附註28)	(661,172)	—	—	(661,172)	—	—	(661,172)
—贖回永續資本工具	—	—	—	—	(690,400)	—	(690,400)
—向永續資本工具持有人 之分派	—	—	—	—	(73,930)	—	(73,930)
—與非控制性權益交易	—	—	—	—	—	635,701	635,701
—出售附屬公司	—	—	—	—	—	(490)	(490)
與擁有人交易總計	(661,172)	—	—	(661,172)	(764,330)	635,211	(790,291)
於2018年6月30日餘額	1,404,990	630,702	23,974,586	26,010,278	1,004,349	3,456,789	30,471,416

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	附註	2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 未經審核 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生的現金		4,943,433	1,857,251
已付中國企業所得稅		(580,036)	(450,750)
已付中國土地增值稅		(503,251)	(261,867)
已付利息		(1,465,043)	(922,544)
經營活動所得的現金淨額		2,395,103	222,090
投資活動現金流			
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金		—	4,204
出售一家附屬公司所得款項淨額		—	(370)
添置物業及設備付款		(178,823)	(300,440)
添置使用權資產付款		(2,109)	(71,774)
添置投資物業付款		(815,283)	(1,425,261)
股權投資預付款		—	(447,165)
出售投資物業		11,284	—
購買按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		—	(58,936)
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所得款項		59,357	—
出售設備所得款項		66,437	7,330
於共同控制實體及聯營公司之投資		(375,868)	(63,488)
給予最終控股股東控制的人士的現金墊款		—	(19,815)
給予共同控制實體及聯營公司的現金墊款		(3,545,130)	(3,831,158)
從共同控制實體及聯營公司收回現金墊款		4,427,517	533,480
已收利息		153,081	67,696
投資活動所用的現金淨額		(199,537)	(5,605,697)
融資活動現金流			
借貸所得款項		11,823,091	9,626,705
償還借貸		(9,393,349)	(2,816,988)
可換股債券所得款項		—	1,609,433
償還可換股債券		(1,701,689)	—
擔保按金(增加)/減少		(213,471)	222,919
非控制性權益注資		81,650	245,751
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		2,776	251,613
共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		2,193,285	1,508,713
償還最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		(49,441)	(7,447)
償還共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		(2,578,290)	(564,083)
發行永續資本工具		500,000	—
贖回永續資本工具		(1,000,000)	(690,400)
向永續資本工具持有人之分派		(30,996)	(73,930)
租賃付款的本金部分		(61,359)	—
融資活動(所用)/產生的現金淨額		(427,793)	9,312,286
現金及現金等價物增加淨額		1,767,773	3,928,679
期初現金及現金等價物		14,839,776	9,386,757
外幣匯率變動影響		157	1,891
期終現金及現金等價物	16	16,607,706	13,317,327

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

中期財務資料附註

1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理服務，以及其他物業開發相關業務。

本公司自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2019年6月30日止六個月本中期財務資料於2019年8月22日經董事會批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除下文所述採用新訂及經修訂準則及詮釋外，誠如該等年度財務報表所述，所採用之會計政策乃與截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款特性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及共同控制實體之長期權益
年度改進	香港財務報告準則之年度改進，2015年至2017年週期
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算

除附註3所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋不會對中期財務資料造成任何重大影響。

中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未於2019年1月1日或之後開始之財政年度生效及無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
財務報告	經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營公司或共同控制實體之間的 資產出售或出資	待定

編製本中期財務資料時，並未應用上述於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效的新訂及經修訂準則。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

3 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務資料的影響及由2019年1月1日起首次採納的新會計政策。

本集團已自強制採納日期2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號。本集團已採納簡化過渡方法，且並無重列2018年報告期間的比較數字。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借款利率貼現。

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據2018年12月31日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

截至2019年6月30日及2019年1月1日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

中期財務資料附註

3 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整(續)

已確認使用權資產主要與下列資產類別有關：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
土地使用權	1,138,196	1,181,965
商業物業及停車場	92,806	132,560
其他物業	7,590	7,998
使用權資產總值	1,238,592	1,322,523

已確認租賃負債分類如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
即期租賃負債	127,059	82,335
非即期租賃負債	161,101	217,541
租賃負債總額	288,160	299,876

會計政策的變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 物業及設備—土地使用權及其他物業分別增加人民幣1,181,965,000元及人民幣7,998,000元
- 投資物業—商業物業及停車場增加人民幣132,560,000元
- 土地使用權—減少人民幣1,181,965,000元
- 貿易及其他應付款—減少人民幣159,318,000元
- 租賃負債—增加人民幣299,876,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至2019年6月30日止六個月的稅後溢利淨額產生重大影響。

中期財務資料附註

3 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整(續)

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估，
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃，
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多個辦公室、商業物業及停車場。租約一般固定為期6個月至8年，惟可能擁有下文(ii)所述之展期選擇權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。

直至2018年財政年度止，物業及設備租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法於租期內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註7)及「投資物業」(附註8))，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

中期財務資料附註

3 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式(續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

確認為投資物業的使用權資產於初始確認後各報告日期按公允價值列賬，而其他則計入物業及設備的使用權資產乃按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。

(i) 可變租賃付款

視乎指數或利率而定的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團不會預測未來的指數／利率變動；於租賃付款變動時已計及該等變動。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟在觸發付款的事件或條件出現時於損益內確認。

(ii) 延期及終止選擇權

本集團的若干物業及設備租賃包含延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止選擇權於達成若干通知期後可予行使。於釐定租期時，管理層會考慮行使該等選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

中期財務資料附註

4 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策的運用、資產及負債、收入及開支的列報金額造成影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

編製中期財務資料時，由管理層在應用本集團會計政策及估計不明確數據的主要來源作出的重大判斷與截至2018年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟使用適用於預期年度盈利總額的稅率估計的所得稅除外。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

5.2 公允價值估計

不同公允價值估計的分級定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	73,383	147,443	—	220,826
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	—	—	348,435	348,435
總計	73,383	147,443	348,435	569,261
於2018年12月31日				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	155,189	142,376	—	297,565
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	—	—	348,461	348,461
總計	155,189	142,376	348,461	646,026

期內層級間並無轉撥。於2019年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2018年12月31日：無)。

本集團評估該等非上市證券權益的公允價值乃根據收益法之現時價格淨值。

於報告日期的最高信貸風險為於2019年6月30日按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的賬面值。概無有關本集團於該等投資的權益的承擔及或然負債。

於2019年6月30日及2018年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

中期財務資料附註

6 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「首席營運決策者」))負責審閱本集團之內部匯報,以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部:物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關業務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無未分配經營成本、其他收入及收益、融資成本以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關業務主要是酒店業務。

截至2019年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下:

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	10,497,829	634,809	842,047	362,457	-	12,337,142
分部間收入	-	-	(85,648)	-	-	(85,648)
收入	10,497,829	634,809	756,399	362,457	-	12,251,494
分佔共同控制實體除稅後利潤	307,191	-	-	-	-	307,191
分佔聯營公司除稅後(虧損)/利潤	(51,024)	-	-	83	-	(50,941)
分部業績	3,707,327	1,200,710	258,993	(52,823)	-	5,114,207
未分配經營成本						(351,404)
其他收入及收益-淨額						165,192
融資成本-淨額(附註25)						(627,209)
除所得稅前利潤						4,300,786
所得稅開支						(1,852,661)
期間利潤						2,448,125
折舊及攤銷確認為開支(附註7)	42,377	-	4,327	88,928	-	135,632
投資物業公允價值收益-淨額(附註8)	-	813,068	-	-	-	813,068

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

截至2018年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	7,915,627	464,717	637,442	308,854	—	9,326,640
分部間收入	—	—	(42,761)	—	—	(42,761)
收入	7,915,627	464,717	594,681	308,854	—	9,283,879
分佔共同控制實體除稅後利潤	61,295	—	—	—	—	61,295
分佔聯營公司除稅後虧損	(15,185)	—	—	—	—	(15,185)
分部業績	2,610,960	1,270,981	132,248	(83,390)	—	3,930,799
未分配經營成本						(302,918)
其他收入及收益—淨額						157,043
融資成本—淨額(附註25)						(591,886)
除所得稅前利潤						3,193,038
所得稅開支						(1,409,433)
期間利潤						1,783,605
折舊及攤銷確認為開支(附註7)	25,032	—	4,407	73,555	—	102,994
投資物業公允價值收益—淨額(附註8)	—	1,001,637	—	—	—	1,001,637

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

於2019年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	76,565,392	50,459,707	1,939,366	5,547,568	(5,895,470)	128,616,563
其他資產						13,541,331
總資產						142,157,894
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,667,018	-	-	-	-	3,667,018
於聯營公司之權益	976,215	-	-	45,968	-	1,022,183
分部負債	36,440,792	2,642,143	1,443,519	4,089,874	(5,895,470)	38,720,858
其他負債						69,448,932
總負債						108,169,790
資本開支	16,427	1,301,725	2,145	236,530	-	1,556,827

於2018年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	69,471,350	47,870,178	1,752,372	4,814,650	(5,325,247)	118,583,303
其他資產						13,471,237
總資產						132,054,540
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,151,990	-	-	-	-	3,151,990
於聯營公司之權益	929,568	-	-	45,885	-	975,453
分部負債	28,955,446	2,771,337	1,027,149	3,807,519	(5,325,247)	31,236,204
其他負債						68,013,396
總負債						99,249,600
資本開支(截至2018年6月30日止六個月)	250,973	1,571,430	1,062	100,031	-	1,923,496

中期財務資料附註

6 分部資料(續)

與上一份年度財務報表比較，分部之劃分基準或分部利潤或虧損之計量基準均沒有差異。

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與中期簡明綜合全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、使用權資產及投資物業添置。

7 物業及設備以及使用權資產

	物業及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	----------------	----------------	-------------

截至2019年6月30日止六個月

於2019年1月1日之期初賬面淨值	3,370,562	1,189,963	4,560,525
添置	252,993	2,109	255,102
轉撥至持作銷售竣工物業	(62,012)	(28,941)	(90,953)
出售	(66,437)	—	(66,437)
折舊／攤銷開支	(118,287)	(17,345)	(135,632)
於2019年6月30日之期末賬面淨值	3,376,819	1,145,786	4,522,605

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	----------------	----------------	-------------

截至2018年6月30日止六個月

於2018年1月1日之期初賬面淨值	3,528,545	1,059,237	4,587,782
添置	280,292	71,774	352,066
合併過往持作共同控制實體的實體	1,538	—	1,538
出售	(7,330)	—	(7,330)
折舊／攤銷開支	(87,348)	(15,646)	(102,994)
於2018年6月30日之期末賬面淨值	3,715,697	1,115,365	4,831,062

中期財務資料附註

7 物業及設備以及使用權資產(續)

於2019年6月30日，賬面淨值合共為人民幣1,493,890,000元(2018年12月31日：人民幣1,984,276,000元)的物業及人民幣109,895,000元(2018年12月31日：人民幣676,490,000元)的使用權資產已質押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

截至2019年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.08%(截至2018年6月30日止六個月：5.88%)。

使用權資產包括收購使用若干土地的權利之成本，有關土地全部均位於中國，主要於固定期間用作酒店大樓及其他自用樓宇。

8 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
於2019年1月1日之期初金額	39,372,689	6,286,447	132,560	45,791,696
添置	69,547	1,232,178	—	1,301,725
公允價值收益／(虧損)－淨額	574,719	278,103	(39,754)	813,068
出售	(4,953)	—	—	(4,953)
於2019年6月30日之期末金額	40,012,002	7,796,728	92,806	47,901,536

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月			
於2018年1月1日之期初金額	34,145,966	5,071,703	39,217,669
添置	291,457	1,279,973	1,571,430
結轉	108,648	(108,648)	—
轉撥至持作銷售竣工物業－淨額	(128,205)	—	(128,205)
公允價值收益－淨額	938,726	62,911	1,001,637
於2018年6月30日之期末金額	35,356,592	6,305,939	41,662,531

於2019年6月30日及2018年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有。

截至2019年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.08%(截至2018年6月30日止六個月：5.88%)。

於2019年6月30日，投資物業人民幣26,263,345,000元(2018年12月31日：人民幣31,560,192,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

中期財務資料附註

8 投資物業(續)

(i) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由估值師於2019年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

(ii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

期內估值技術概無變動。

中期財務資料附註

9 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2019年6月30日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法核算的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於中期簡明綜合資產負債表及中期簡明綜合全面收益表確認的金額載列如下：

於中期簡明綜合資產負債表確認之金額

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
採用權益法核算之投資：		
— 共同控制實體	3,667,018	3,151,990
— 聯營公司	1,022,183	975,453
	4,689,201	4,127,443

於中期簡明綜合全面收益表確認之金額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分佔採用權益法入賬的聯營公司及共同控制實體的純利：		
— 共同控制實體	307,191	61,295
— 聯營公司	(50,941)	(15,185)
	256,250	46,110

中期財務資料附註

10 預付款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	1,398,532	1,861,210
建材－第三方	456,094	153,407
	1,854,626	2,014,617

(a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2019年6月30日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註30(a))。

11 開發中物業

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
開發中物業包括：		
－建築成本及資本化開支	8,610,758	7,655,046
－資本化利息	3,762,828	3,085,253
－土地使用權	23,008,428	21,609,968
	35,382,014	32,350,267

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2019年6月30日，約人民幣20,124,936,000元(2018年12月31日：人民幣18,288,430,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2019年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.08%(截至2018年6月30日止六個月：5.88%)。

12 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2019年6月30日，約人民幣5,471,803,000元(2018年12月31日：人民幣3,258,498,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

中期財務資料附註

13 貿易應收款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款－第三方(附註(a))	1,687,326	1,539,849
減：虧損撥備	(58,613)	(19,860)
	1,628,713	1,519,989

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,621,711	1,484,871
一年以上	65,615	54,978
	1,687,326	1,539,849

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2019年6月30日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣58,613,000元(於2018年12月31日：人民幣19,860,000元)。
- (c) 於各結算日的貿易應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。於結清貿易應收款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

中期財務資料附註

14 其他應收款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	181,059	83,000
其他應收款	15,457,954	14,649,697
— 關聯方(附註31(d))	7,573,841	8,456,228
— 非控制性權益	5,741,598	4,261,886
— 第三方	2,142,515	1,931,583
	15,639,013	14,732,697

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項約人民幣1,164,942,000元(2018年12月31日：人民幣1,488,173,000元)，以平均年利率7.42%(2018年12月31日：7.76%)計息，須於2019年6月30日起計一年內收回。

來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。於2019年6月30日及2018年12月31日，並無任何重大其他應收款出現減值或已逾期。

於2019年6月30日及2018年12月31日，其他應收款公允價值約相等於其賬面值。於報告日期的其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

15 受限制現金

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	1,086,688	382,595
銀行承兌票據保證金	5,159	1,153
銀行借貸保證金(附註(b))	738,260	524,789
其他	88,463	27,398
	1,918,570	935,935

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工後方可發放。

中期財務資料附註

15 受限制現金(續)

- (b) 於2019年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣738,260,000元(2018年12月31日：人民幣524,789,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註20)。

於2019年6月30日及2018年12月31日，受限制現金乃以人民幣計值。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

16 現金及現金等價物

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	16,584,275	14,810,786
— 以美元計值	15,330	7,321
— 以港元計值	7,905	21,669
— 以新加坡元計值	196	—
	16,607,706	14,839,776

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

17 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：				
於2019年1月1日及2019年6月30日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
於2019年1月1日	3,997,303,000	35,486	1,128,639	1,164,125
股息(附註28)	—	—	(816,070)	(816,070)
於2019年6月30日	3,997,303,000	35,486	312,569	348,055
於2018年1月1日	3,997,303,000	35,486	2,030,676	2,066,162
股息(附註28)	—	—	(661,172)	(661,172)
於2018年6月30日	3,997,303,000	35,486	1,369,504	1,404,990

中期財務資料附註

18 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註(c))	重估儲備 人民幣千元 (附註(d))	與非控制性 權益的交易 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	337,203	(1,179)	95,746	247,700	1,606	681,076
轉撥至法定儲備	—	—	5,000	—	—	5,000
重估－扣除稅項	—	—	—	(19)	—	(19)
外幣換算差異	—	474	—	—	—	474
於2019年6月30日	337,203	(705)	100,746	247,681	1,606	686,531
於2018年1月1日	337,203	(46,451)	56,696	277,735	1,606	626,789
重估－扣除稅項	—	—	—	(14)	—	(14)
外幣換算差異	—	3,927	—	—	—	3,927
於2018年6月30日	337,203	(42,524)	56,696	277,721	1,606	630,702

(a) 合併儲備

合併儲備指根據為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行的重組，本公司向控股股東收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

(b) 其他儲備

其他儲備指貨幣匯兌差額。

(c) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤（經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後）若干百分比分配至儲備金。視乎性質而定，儲備金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益擁有人。

中期財務資料附註

18 其他儲備(續)

(d) 重估儲備

截至6月30日止六個月

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之		
金融資產公允價值虧損—總額	(26)	(19)
稅務開支—遞延所得稅	7	5
其他全面收入總額—扣除稅項	(19)	(14)

19 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日結餘	1,546,000	6,254	1,552,254
發行永續資本工具	500,000	—	500,000
贖回永續資本工具	(1,000,000)	—	(1,000,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	—	25,562	25,562
向永續資本工具持有人之分派	—	(30,996)	(30,996)
於2019年6月30日結餘	1,046,000	820	1,046,820
於2018年1月1日結餘	1,690,400	31,963	1,722,363
贖回永續資本工具	(690,400)	—	(690,400)
永續資本工具持有人應佔利潤	—	46,316	46,316
向永續資本工具持有人之分派	—	(73,930)	(73,930)
於2018年6月30日結餘	1,000,000	4,349	1,004,349

永續資本工具並無到期日，而本集團可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

中期財務資料附註

20 借貸

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據(附註(a))	8,779,330	7,529,298
公司債券(附註(b))	10,190,038	9,202,345
銀行借貸(附註(c))	25,253,314	23,836,141
— 有抵押	25,081,732	23,678,425
— 無抵押	171,582	157,716
其他借貸—有抵押(附註(d))	3,253,100	3,399,400
減：一年內到期款項	(10,423,160)	(9,586,776)
	37,052,622	34,380,408
計入流動負債之借貸：		
短期融資券	594,945	300,000
銀行借貸—有抵押(附註(c))	986,980	2,184,344
其他借貸—有抵押(附註(d))	536,098	906,100
長期借貸之即期部分	10,423,160	9,586,776
	12,541,183	12,977,220
總借貸	49,593,805	47,357,628

(a) 優先票據

於2016年9月15日，本公司按較面值折讓99.018%發行本金總額為200,000,000美元的4.875%五年期優先票據（「2021年票據I」）。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,006,519美元（相等於約人民幣1,304,496,000元）。

於2017年7月19日，本公司按較面值折讓99.191%發行總面值為200,000,000美元的5.95%三年期優先票據。於2017年7月28日，本公司按較面值折讓99.196%額外發行本金總額為100,000,000美元相同條款的額外優先票據（「現有票據」）。經扣除發行成本後，所得款項淨額為294,698,861美元（相等於約人民幣1,987,774,000元）。

於2018年8月8日，本公司按較面值折讓94.702%發行總面值為250,000,000美元的5.95%兩年期優先票據（「新票據」，連同現有票據，稱為「2020年票據」）。除發行日期及發行價外，新票據的條款及條件在各方面與現有票據相同。經扣除發行成本後，所得款項淨額為234,500,000美元（相等於約人民幣1,616,114,000元）。

中期財務資料附註

20 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

於2018年4月17日，本公司按較面值折讓99.204%發行總面值為350,000,000美元的6.95%三年期優先票據(「2021年票據II」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為342,300,000美元(相等於約人民幣2,158,882,000元)。

於2019年1月7日，本公司按較面值折讓99.331%發行總面值為200,000,000美元的9.125%兩年期優先票據(「2021年票據III」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,965,000美元(相等於約人民幣1,323,573,000元)。

上述優先票據獲若干附屬公司及非中國共同控制實體的質押作為擔保及抵押。

(b) 公司債券

(i) 熊貓債券

於2016年11月24日，本公司按面值100%發行本金總額為人民幣3,500,000,000元的5.85%三年期的熊貓債券及4.98%兩年期的公司債券。本公司於2018年已贖回到期的本金額為人民幣500,000,000元的4.98%兩年期公司債券。

(ii) 資產支持證券(「資產支持證券」)

於2016年11月11日，本集團一家中國附屬公司發行了本金總額為人民幣1,700,000,000元的資產支持證券，年期為三年，年利率介乎3.90%至5.50%，本金分期償還，其中人民幣100,000,000元為中國附屬公司認購的次級證券。資產支持證券扣除發行成本及由中國附屬公司認購的次級證券後的所得款項約為人民幣1,593,125,000元。

本集團該中國附屬公司已分別於2017年10月31日及2018年10月29日以人民幣300,000,000元及人民幣550,000,000元分期贖回部分資產支持證券。

資產支持證券乃以本集團若干投資物業及來自銷售本集團物業所得的若干應收款的權利的質押所抵押。

(iii) 中國公司債券

於2016年1月19日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣2,700,000,000元的6.20%中國公司債券。債券將於五年後到期。於發行日期後第三週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2019年1月18日，利率獲調整至每年7.50%，且概無認股期權獲行使。

中期財務資料附註

20 借貸(續)

(b) 公司債券(續)

(iii) 中國公司債券(續)

於2016年3月8日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣500,000,000元的6.00%中國公司債券。債券將於五年後到期。於發行日期後第三週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2019年3月7日，利率獲調整至每年7.00%，且概無認股期權獲行使。

於2016年8月25日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣800,000,000元的5.25%中國公司債券。債券將於四年後到期。於發行日期後第二週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2018年8月24日，該中國附屬公司贖回本金額為人民幣767,697,500元的公司債券，而餘下人民幣32,302,500元的債券將按原定利率持有至到期。

於2017年8月29日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的6.80%三年期中國公司債券。

於2018年12月13日，本集團一家中國附屬公司按面值100%，發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的7.5%三年期中國公司債券。

於2019年3月5日，本集團一家中國附屬公司按面值100.00%，發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的7.20%兩年期中國公司債券。

於2019年4月1日，本集團一家中國附屬公司按面值100.00%，發行本金總額為人民幣300,000,000元的7.20%三年期中國公司債券。

(c) 銀行借貸

於2019年6月30日，借貸人民幣26,068,712,000元(2018年12月31日：人民幣25,862,769,000元)由若干物業及設備以及使用權資產(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註11)、持作銷售竣工物業(附註12)及受限制現金(附註15)作抵押。有抵押銀行借貸人民幣3,288,337,000元(2018年12月31日：人民幣3,502,866,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註31(b)(iii))。

(d) 其他借貸－有抵押

於2019年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣3,789,198,000元(2018年12月31日：人民幣4,305,500,000元)由若干物業以及設備及使用權資產(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註11)及持作銷售竣工物業(附註12)作抵押。

中期財務資料附註

21 可換股債券

於2018年2月13日，本公司發行零息票率的可換股債券，初步換股價為每股5.4463港元，本金總額為1,990,000,000港元（「可換股債券」）。可換股債券以港元計值。經扣除佣金及開支後，認購可換股債券的估計所得款項淨額將為約1,964,000,000港元（相等於約人民幣1,589,328,000元）。

債券賦予其持有人權利於可換股債券發行日至2019年2月11日之到期日隨時兌換為本公司普通股（「換股權」）。換股權與主債務並無密切關係，並被分類為衍生負債。倘可換股債券尚未獲轉換，則可於2019年2月11日按面值贖回，持至到期收益率為2.75%。

該等可換股債券已於2019年2月11日悉數贖回，其本金總額為人民幣1,701,689,000元。

22 合同負債

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
--	-------------------------	--------------------------

即期合同負債－物業銷售

18,809,031

16,444,184

(a) 下表載列於本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入。

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元
--	-----------------------------------	-----------------------------------

計入期初合同負債結餘的已確認收入

7,330,028

1,820,287

(b) 截至2019年6月30日及2018年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債的結餘相若，其預期將予於1至3年內確認。

中期財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	11,340,288	9,705,474
— 關聯方(附註31(d))	7,371	11,678
— 第三方	11,327,758	9,686,795
— 票據應付款— 第三方	5,159	7,001
其他應付款	12,195,749	10,205,657
— 關聯方(附註31(d))	5,259,530	5,686,893
— 非控制性權益	1,499,931	2,028,688
— 第三方	5,436,288	2,490,076
留成金應付款	824,885	683,152
收購土地使用權應付款	1,725	56,981
其他應付稅項	748,525	280,591
應付予本公司擁有人的股息	816,070	—
	25,927,242	20,931,855
減：非即期部分		
其他應付款— 第三方	(163,927)	(206,007)
即期部分	25,763,315	20,725,848

(a) 於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	10,189,609	8,901,250
一年以上	1,150,679	804,224
	11,340,288	9,705,474

(b) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣計值，惟應付股息乃以港元計值。

(c) 貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

中期財務資料附註

24 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

截至6月30日止六個月		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及資本化利息)	6,536,890	4,902,829
員工成本(包括董事薪酬)	719,733	536,164
酒店營運開支	164,616	159,408
廣告成本	229,300	185,876
物業管理服務費	201,685	181,211
營業稅及其他徵費	79,195	90,230
折舊及攤銷(附註7)	135,632	102,994
捐款予政府慈善機構	32,611	48,470
核數師酬金—審核服務	2,000	2,000

25 融資成本—淨額

截至6月30日止六個月		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息開支：		
— 借款	1,677,431	1,231,557
— 可換股債券	5,135	16,628
— 租賃負債	7,262	—
	1,689,828	1,248,185
融資活動產生之匯兌虧損—淨額	14,046	306,164
減：資本化	(1,076,665)	(962,463)
	627,209	591,886

中期財務資料附註

26 所得稅開支

截至6月30日止六個月

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	905,815	639,098
— 中國土地增值稅	942,191	602,017
	1,848,006	1,241,115
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	103,906	180,813
— 中國土地增值稅	(99,251)	(12,495)
	4,655	168,318
	1,852,661	1,409,433

中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，位於中國的集團實體（「中國附屬公司」）適用之企業所得稅率為25%。

根據企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司就2008年1月1日後所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據自稅務機關取得之核准計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

中期財務資料附註

26 所得稅開支(續)

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團之直接附屬公司於英屬維爾京群島根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

27 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數計算得出。

截至6月30日止六個月

	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,803,118	1,330,280
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,997,303	3,997,303
每股基本盈利(每股人民幣分)	45.108	33.279

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

本公司擁有人應佔利潤

截至6月30日止六個月

	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：		
用於計算每股基本盈利	1,803,118	1,330,280
加：可換股債券之利息開支	5,135	16,628
用於計算每股攤薄盈利	1,808,253	1,346,908

中期財務資料附註

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

普通股之加權平均數

截至6月30日止六個月

	2019年	2018年
普通股及潛在普通股之加權平均數(千股)：		
用以計算每股基本盈利	3,997,303	3,997,303
調整：		
—可換股債券	30,449	304,488
用於計算每股攤薄盈利之普通股及潛在普通股之加權平均數	4,027,752	4,301,791
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	44.895	31.310

期內發行之可換股債券被視為潛在普通股，其用以釐定自發行日期起每股攤薄盈利。可換股債券沒有用以釐定每股基本盈利。

28 股息

於2019年8月22日，本公司以現金形式宣派截至2019年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣9.0分(截至2018年6月30日止六個月：每普通股港幣6.8分)。按於2019年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計359,757,000港元(相等於人民幣316,464,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2018年末期現金股息927,374,000港元(相等於人民幣816,070,000元)(2017年：783,471,000港元(相等於人民幣661,172,000元))已於2019年6月18日的本公司股東週年大會上獲得批准，並已於2019年7月9日派付。

中期財務資料附註

29 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	20,201,182	15,662,393
就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	987,500	822,500
	21,188,682	16,484,893

- (a) 本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可足以償還尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值並非重大。

- (b) 金額指為本集團共同控制實體的借貸而提供的擔保。董事認為，該等合同在生效日的公允價值極小，按期償還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

30 承擔

- (a) 物業發展支出的承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	11,618,282	7,663,384
— 收購土地使用權	15,344	1,311,565
	11,633,626	8,974,949

- (b) 租賃承擔

於2019年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

中期財務資料附註

31 關聯方交易

(a) 重大關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司	本公司最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
許健康先生	最終控股股東，亦是本公司董事
控股股東，包括黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	最終控股股東的直系家族成員，許華芳先生及許華芬女士亦是本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許健康先生之全資附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由最終控股股東控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由最終控股股東控制
青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司	由最終控股股東控制
福建平安報警網絡有限公司	由最終控股股東控制
匯名有限公司	由最終控股股東控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	本集團之共同控制實體
上海興萬置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海旭亭置業有限公司	本集團之共同控制實體
揚州金輪寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體

中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)

(a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
天津順集置業有限公司	本集團之共同控制實體
寧波寶龍華豐置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
上海夏鋒企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶展房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
南京威潤房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
寧波雅戈爾新長島置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海半傑企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
天津愉景城置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津濱輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
常州誠遠置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
泰州寶龍房地產有限公司	本集團之共同控制實體
杭州聚厲企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
台州鵬淼房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州聚茂企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
台州華懿置業有限公司	本集團之共同控制實體

中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)

(a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
台州天衢置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州寶龍桃源置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
杭州貴宇投資管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海都綢企業管理有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂新里程置業有限公司	本集團之聯營公司
徐州金碧房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
南京寶茂置業有限公司	本集團之聯營公司
杭州展驤實業有限公司	本集團之聯營公司
常熟世寶房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂世悅置業有限公司	本集團之聯營公司
浙江舟山中軸置業有限公司	本集團之聯營公司
金華市瑞麟房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
鎮江恒潤房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
義烏眾耀房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
紹興柯橋聚杭房地產開發有限公司	本集團之聯營公司

中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

- (i) 於截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

截至6月30日止六個月		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由最終控股股東控制		
租金收入	1,685	1,879
物業管理費收入	—	64
向關連方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	11,208	6,084
向關連方收取的酒店住宿服務費用	1,168	384
共同控制實體		
向共同控制實體銷售建築材料	57,007	18,272
共同控制實體利息收入	65,625	51,982
向共同控制實體提供諮詢服務	9,298	1,190

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

- (ii) 於2019年6月30日，本集團已為若干共同控制實體的借貸提供擔保人民幣987,500,000元(2018年12月31日：人民幣822,500,000元)(附註29)。
- (iii) 於2019年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,288,337,000元(2018年12月31日：人民幣3,502,866,000元)提供擔保(附註20 (c))。
- (iv) 董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

截至6月30日止六個月		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	10,171	8,331
—退休金成本	855	743
	11,026	9,074

中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
由最終控股股東控制	21,376	21,376
共同控制實體	5,132,421	5,243,081
聯營公司	2,420,044	3,191,771
	7,573,841	8,456,228
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	7,371	11,678
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(i))：		
由最終控股股東控制	646,193	495,065
共同控制實體	3,348,264	4,245,084
聯營公司	1,265,073	946,744
	5,259,530	5,686,893
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(iii))：		
控股股東	9,686	9,686

中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)**(d) 與關聯方的結餘(續)**

- (i) 計入其他應收／付款的應收／付關聯方款項性質屬現金墊款。除應收若干共同控制實體的若干款項計息外(附註14)，其他款項為無抵押、免息及按要求應收／償還。
- (ii) 計入貿易應付款的應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備和保安智能化系統服務。該等款項為無抵押、免息及根據合同條款支付。
- (iii) 計入合同負債之應付關聯方款項主要由控股股東預先支付，以購買本集團之物業。

32 結算日後發生之事項

於2019年7月23日，本公司按本金額98.974%發行本金總額為170,000,000美元6.95%四年期優先票據。經扣除發行成本後，票據所得款項總淨額約為168,256,000美元(相等於約人民幣1,156,087,000元)。

於2019年8月19日，本公司按面值100.00%發行本金總額為人民幣400,000,000元的6.40厘270天短期融資券。