

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或遊說收購、購買或認購證券的建議，或邀請就作出上述行動訂立協議，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。除非基於美國證券法登記規定的適用豁免或交易不受美國證券法登記規定的規限，否則證券一概不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司並不會在美國公開發售證券。

本公司無意在美國公開發售證券。概無票據將提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

LONGFOR
龙湖

LONGFOR GROUP HOLDINGS LIMITED

龍湖集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：960)

**建議發行優先票據
及**

截至二零一九年六月三十日止半年度的未經審計綜合財務報表

本公司擬進行優先票據的國際發售。建議票據發行的完成視乎(其中包括)市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由花旗、高盛、海通國際、滙豐及摩根士丹利(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)與巴克萊及中金公司(作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)透過使用入標定價的方式釐定。

在最終落實票據條款後，花旗、高盛、海通國際、滙豐、摩根士丹利、巴克萊及中金公司與本公司將訂立購買協議及其他附屬文件。本公司預計建議票據發行所得款項將用於再融資及企業用途，與本公司於二零一九年一月十七日從中國國家發展和改革委員會獲得的登記條款一致。

有關票據於新加坡交易所上市的申請現已原則上取得批准。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司並無尋求票據於香港上市。

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

倘購買協議獲簽訂，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行優先票據的國際發售。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供本集團最近財務資料（摘錄自截至二零一九年六月三十日止半年度的未經審計綜合財務報表（「未經審計財務報表」））。為確保向本公司股東平等傳達資料，隨本公告附奉未經審計財務報表。

建議票據發行的完成視乎（其中包括）市況及投資者踴躍程度而定。票據的定價，包括總本金額、發售價及利率將由花旗、高盛、海通國際、滙豐及摩根士丹利（作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）、巴克萊及中金公司（作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）透過使用入標定價的方式釐定。在最終落實票據條款後，花旗、高盛、海通國際、滙豐、摩根士丹利、巴克萊及中金公司與本公司將訂立購買協議及其他附屬文件，據此，花旗、高盛、海通國際、滙豐、摩根士丹利、巴克萊及中金公司將為票據的初始買方。

建議票據發行僅會根據證券法S規例於離岸交易中發售或出售予非美籍人士，且不得在美國境內或向美籍人士（定義見證券法S規例）或代美籍人士或為其利益發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不受證券法登記規定規限之交易除外。概無票據將提呈發售予香港公眾及概無票據將配售予本公司任何關連人士。

所得款項用途

本公司預計建議票據發行所得款項將用於再融資及企業用途，與本公司於二零一九年一月十七日從中國國家發展和改革委員會獲得的登記條款一致。

上市

有關票據於新加坡交易所上市的申請現已原則上取得批准。票據是否獲納入新加坡交易所並不視為本公司、其附屬公司或票據價值的指標。本公司並無尋求票據於香港上市。

一般事項

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會完成。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。

倘購買協議獲簽訂，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

釋義

於本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙的涵義如下：

「巴克萊」	指	Barclays Bank PLC，為有關票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「董事會」	指	本公司董事會
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為有關票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有規定外，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「本公司」	指	Longfor Group Holdings Limited，龍湖集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為有關票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「票據」	指	本公司將予發行的優先票據
「發售價」	指	票據將予出售的最終價格

「建議票據發行」	指	本公司進行的票據國際發售
「購買協議」	指	將由本公司、花旗、高盛、海通國際、滙豐、摩根士丹利、巴克萊及中金公司就建議票據發行訂立的協議
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
龍湖集團控股有限公司
 主席
吳亞軍

香港，二零一九年九月九日

於本公告刊發日期，董事會包括八名成員：執行董事吳亞軍女士、邵明曉先生、趙軼先生及李朝江先生；獨立非執行董事卓百德先生、陳志安先生、項兵先生及曾鳴先生。

簡明綜合財務報表審閱報告

致龍湖集團控股有限公司董事會

龍湖集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審閱第6至50頁所載龍湖集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況報表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製有關中期財務資料的報告必須符合上市規則的有關條文以及國際會計準則理事會所頒佈國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是基於吾等的審閱對簡明綜合財務報表發表意見，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告，除此之外本報告不作其他用途。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

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表的工作包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，進行分析以及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，因此無法確保吾等可知悉在審核中可能發現的所有重大事項，故吾等並無發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱，吾等並無發現令吾等相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據國際會計準則第34號編製的任何事項。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年八月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	38,569,813	27,120,815
銷售成本		<u>(25,987,889)</u>	<u>(17,050,830)</u>
毛利		12,581,924	10,069,985
其他收入	4	617,529	604,714
其他收益及虧損	5	(66,789)	(188,405)
租賃負債費用		(252,292)	–
轉撥為投資物業的公平值收益		105,185	406,298
投資物業公平值變動		2,206,897	2,188,990
衍生金融工具公平值變動		219,623	(62,854)
銷售及市場推廣開支		(1,175,094)	(871,313)
行政開支		(2,165,526)	(1,777,854)
融資成本	6	(58,482)	(41,737)
應佔聯營公司業績		381,058	78,211
應佔合營企業業績		675,742	371,989
除稅前溢利		13,069,775	10,778,024
所得稅開支	7	<u>(4,919,938)</u>	<u>(4,085,305)</u>
期間溢利	8	<u>8,149,837</u>	<u>6,692,719</u>
其他全面收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益的 非上市權益工具投資之公平值收益		–	156,075
其後將可能重新分類至損益之項目：			
對沖工具的公平值收益淨額		287,598	185,613
重新分類至損益的對沖工具產生的收益		<u>(99,097)</u>	<u>(332,879)</u>
		<u>188,501</u>	<u>(147,266)</u>
期間其他全面收益		188,501	8,809
期間全面收益總額		<u>8,338,338</u>	<u>6,701,528</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以下應佔期間溢利：			
本公司擁有人		6,309,981	5,429,650
非控制權益		1,839,856	1,263,069
		<u>8,149,837</u>	<u>6,692,719</u>
以下應佔期間全面收益總額：			
本公司擁有人		6,498,482	5,438,459
非控制權益		1,839,856	1,263,069
		<u>8,338,338</u>	<u>6,701,528</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本	10	<u>107.8</u>	<u>92.9</u>
攤薄	10	<u>106.0</u>	<u>91.0</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	115,600,340	84,409,540
物業、廠房及設備	12	1,412,794	3,365,689
預付租賃款項		–	16,518,641
土地使用權		–	414,360
使用權資產		408,246	–
於聯營公司的權益		7,729,967	7,571,982
於合營企業的權益		6,830,470	7,365,020
按公平值計入其他全面收益的權益工具		895,141	734,265
就購入土地使用權已付的按金		–	9,968,487
衍生金融工具	18	429,021	313,611
遞延稅項資產		5,604,128	4,192,962
		138,910,107	134,854,557
流動資產			
物業存貨	13	309,786,910	246,562,069
其他存貨		656,470	826,649
就購入持作發展物業已付的按金		8,716,949	–
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	14	27,387,769	22,573,317
應收非控制權益款項	27	41,063,597	32,888,617
應收聯營公司款項	27	7,713,866	6,876,577
應收合營企業款項	27	12,704,671	12,835,904
可收回稅項		4,928,619	4,202,728
已抵押銀行存款		133,954	180,529
衍生金融工具	18	67,305	–
銀行結餘及現金		57,938,821	45,083,066
		471,098,931	372,029,456

	附註	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應付票據、 已收按金及應計費用	15	73,342,082	62,233,952
合約負債		161,241,442	113,439,818
租賃負債		868,099	—
應付非控制權益款項	27	27,704,438	24,527,983
應付聯營公司款項	27	7,751,160	8,945,018
應付合營企業款項	27	8,306,651	7,173,139
應付稅項		18,654,807	21,611,655
銀行及其他借款 — 一年內到期	16	13,756,326	11,743,175
其他衍生金融工具	16	1,562	168,944
		311,626,567	249,843,684
流動資產淨額		159,472,364	122,185,772
總資產減流動負債		298,382,471	257,040,329
資本及儲備			
股本	19	518,584	516,783
儲備		83,478,075	81,144,649
本公司擁有人應佔權益		83,996,659	81,661,432
非控制權益		70,614,376	59,156,696
權益總額		154,611,035	140,818,128
非流動負債			
銀行及其他借款 — 一年後到期	16	117,652,746	99,456,124
優先票據 — 一年後到期	17	8,641,765	8,620,623
租賃負債		8,197,878	—
衍生金融工具	18	71,882	176,765
其他衍生金融工具	16	146,683	221,728
遞延稅項負債		9,060,482	7,746,961
		143,771,436	116,222,201
		298,382,471	257,040,329

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本		股份溢價		資本儲備		特別儲備		其他儲備		法定盈餘儲備		持作股份激勵的股份		購股權儲備		股份激勵儲備		投資重估儲備		對沖儲備		保留盈利		總計		非控制權益		總計					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
於二零一八年一月一日(經審核)	514,209	1,305,784	(437,448)	620,672	380,143	1,901,354	(1,654)	(853,359)	368,799	124,358	23,114	(212,407)	66,856,213	70,589,778	35,612,011	106,201,789																		
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,429,650	5,429,650	1,263,069	6,692,719																		
對沖工具的公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,613	-	185,613	-	185,613																		
重新分類至損益的對沖工具收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,879)	-	(332,879)	-	(332,879)																		
計入其他全面收益的權益工具的公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,075	-	-	156,075	-	156,075																		
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,075	(147,266)	5,429,650	5,438,459	1,263,069	6,701,528																		
確認為權益結算及股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,042																		
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(212,332)																		
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,114,727																		
透過收購附屬公司收購資產及負債產生的額外非控制權益(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	537,209																		
視作出售附屬公司的部分權益(未失去控制權)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																		
(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	848,800																		
根據股份激勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,749)	-	-	-																		
確認為分派的股息(附註9)	-	(1,548,950)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,760,178)	(3,309,128)	-	(3,309,128)																		
行使購股權發行股份	1,857	243,166	-	-	-	-	-	-	(70,791)	-	-	-	-	174,232	-	174,232																		
根據股份激勵計劃購買股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,115)	-	(153,115)																		
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	11,013	-	-	-	-	-	-	-	-	11,013	-	11,013																		
出售附屬公司的部分權益(未失去控制權)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																		
於二零一八年六月三十日(未經審核)	516,066	-	(437,448)	620,672	391,156	1,901,354	(1,654)	(953,109)	308,553	206,239	179,189	(359,673)	70,484,936	72,856,281	47,568,422	120,424,703																		

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	資本儲備	特別儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	匯兌儲備	持作股份激勵的股份	購股權儲備	股份激勵儲備	投資重估儲備	對沖儲備	保留盈利	總計	非控制權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日(經審核)	516,783	-	(437,448)	620,672	391,156	1,951,251	(1,654)	(1,154,052)	286,501	384,035	304,307	(749,335)	79,549,216	81,661,432	59,156,696	140,818,128
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,309,981	6,309,981	1,839,856	8,149,837
對沖工具的公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287,598	-	287,598	-	287,598
重新分類至損益的對沖工具收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,097)	-	(99,097)	-	(99,097)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188,501	6,309,981	6,498,482	1,839,856	8,338,338
確認以權益結算及股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	-	4,748	134,255	-	-	-	139,003	-	139,003
沒收股份激勵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,404)	-	-	2,404	-	-	-
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(296,000)	(296,000)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,409,375	6,409,375
透過收購附屬公司收購資產及負債產生的額外非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,869,269	2,869,269
視作出售附屬公司的部分權益(未失去控制權)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	135,094	-	(90,860)	-	-	(44,234)	-	545,230	545,230
根據股份激勵計劃歸屬股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,892,906)	(4,111,731)	-	(4,111,731)
確認為分派的股息(附註9)	-	(218,825)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權發行股份	1,801	218,825	-	-	-	-	-	-	(60,671)	-	-	-	-	159,955	-	159,955
根據股份激勵計劃購買股份	-	-	-	-	-	-	-	(350,482)	-	-	-	-	-	(350,482)	-	(350,482)
出售附屬公司的部分權益(未失去控制權)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,950	89,950
(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年六月三十日(未經審核)	518,584	-	(437,448)	620,672	391,156	1,951,251	(1,654)	(1,369,440)	230,578	425,026	304,307	(560,834)	81,924,461	83,996,659	70,614,376	154,611,035

於二零一九年六月三十日
(未經審核)

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零一九年
人民幣千元
(未經審核)

二零一八年
人民幣千元
(未經審核)

經營活動

除稅前溢利	13,069,775	10,778,024
經以下調整：		
融資成本	58,482	41,737
物業、廠房及設備折舊	50,559	43,566
轉撥為投資物業的公平值收益	(105,185)	(406,298)
投資物業公平值變動	(2,206,897)	(2,188,990)
衍生金融工具公平值變動	(219,623)	62,854
匯兌虧損淨額	7,758	179,270
租賃負債費用	252,292	—
利息收入	(409,849)	(153,091)
以股份為基礎的付款開支	139,003	105,042
其他調整項目	(1,051,071)	(324,844)
營運資金變動前的經營現金流量	9,585,244	8,137,270
其他存貨減少(增加)	170,179	(62,056)
持作發展物業增加	(28,019,540)	—
發展中待售物業增加	(25,634,551)	(19,808,438)
持作出售物業減少	22,637,588	15,826,346
就購入持作發展物業已付的按金增加	(9,314,878)	(6,079,394)
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(6,629,528)	(2,244,599)
應付賬款及應付票據以及應計費用增加(減少)	5,994,974	(1,118,965)
合約負債增加	47,801,624	37,067,491
經營產生的現金	16,591,112	31,717,655
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅	(8,700,322)	(6,897,446)
經營活動所得現金淨額	7,890,790	24,820,209

截至六月三十日止六個月
 二零一九年 二零一八年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

投資活動

投資物業增加	(6,754,592)	(2,011,928)
預付租賃款項增加	-	(32,329,266)
透過收購附屬公司收購資產及負債 (附註20)	(1,404,533)	(1,995,123)
於合營企業的投資	(19,442)	(728,490)
於聯營公司的投資	(117,782)	(220,545)
已收聯營公司的股息	300,600	400,000
已收一間合營企業的股息	47,089	250,000
向聯營公司墊款	(2,085,531)	(459,052)
合營企業還款	2,779,019	997,492
非控制權益還款	2,834,541	4,321,497
購買按公平值計入其他全面收益的權益工具	(160,876)	(177,413)
向合營企業墊款	(2,647,786)	(1,905,835)
聯營公司還款	1,248,242	469,489
向非控制權益墊款	(10,659,521)	(12,431,128)
存入已抵押銀行存款	(49,736)	(74,090)
提取已抵押銀行存款	96,311	110,304
聯營公司減資	40,255	-
購入物業、廠房及設備	(71,250)	(1,352,012)
已收利息	409,849	153,091
其他投資現金流量	21,308	493
投資活動所用現金淨額	(16,193,835)	(46,982,516)

截至六月三十日止六個月
 二零一九年 二零一八年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

融資活動

非控制股東注資	6,409,375	9,114,727
償還銀行及其他貸款	(16,518,213)	(3,931,314)
已付利息	(3,264,359)	(2,050,287)
新增銀行及其他貸款	35,768,222	31,365,877
發行債券所得款項	2,200,000	3,000,000
發行債券的開支	(13,709)	(18,780)
購回優先票據	–	(35,378)
合營企業墊款	1,963,295	1,119,057
聯營公司墊款	1,714,397	2,766,294
非控制權益墊款	15,843,976	11,211,521
已付股息	(1,781,855)	(1,179,954)
向非控制權益支付的股息	(296,000)	(212,332)
非控股股東注資導致視作出售附屬公司的 部分權益(未失去控制權)	545,230	848,800
發行股份所得款項	159,955	174,232
就根據股份激勵計劃購買股份的付款	(350,482)	(153,115)
收購附屬公司的額外權益	–	(2,164,678)
出售附屬公司的部分權益 (未失去控制權)的所得款項	89,950	2,580,629
發行優先票據所得款項	–	5,099,839
贖回優先票據	–	(5,509,451)
贖回債券	(1,265,006)	–
向非控股權益還款	(15,855,141)	(9,594,134)
向聯營公司還款	(2,908,255)	(3,272,850)
向合營企業還款	(829,783)	(1,593,898)
向租賃負債還款	(452,797)	–
融資活動所得現金淨額	21,158,800	37,564,805
現金及現金等價物增加淨額	12,855,755	15,402,498
期初的現金及現金等價物	45,083,066	26,642,154
期末的現金及現金等價物	57,938,821	42,044,652
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	57,938,821	42,044,652

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號（「國際會計準則第34號」）「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

除因應用新訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及修訂本所產生的會計政策變動外，編製此截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

採納新訂國際財務報告準則及修訂本及詮釋

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂國際財務報告準則及修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號修訂本	附帶負補償的預付款項
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司或合營企業的長期權益
國際財務報告準則修訂本	二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則的年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂國際財務報告準則及修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.1 採納國際財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及變動

本集團已於本中期期間首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」）及相關的詮釋。

2.1.1 採用國際財務報告準則第16號引起的會計政策主要變動

本集團已根據國際財務報告準則第16號所載的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約獲給予權利在一段時間內使用已識別資產以換取代價，則合約為或已獲得的租賃。

為於首次應用當日或之後簽訂或修訂的合約，本集團於開始或修訂日期根據於國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約為或已獲得的租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

低價值資產租賃

本集團就低價值資產租賃應用確認豁免。低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

使用權資產

除低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。除彼等分類為投資物業及根據公平值模式測量外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；及
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠。

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產列為簡明綜合財務狀況報表的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」中列示。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）入賬，並初步按公平值計量。於首次確認的公平值調整被視為額外租賃付款及計入使用權資產成本。於應用國際財務報告準則第16號前，本集團將已支付可退還租賃按金視為應用國際會計準則第17號的租賃項下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號項下的租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產的使用權有關的付款，並已作出調整以反映過渡時的貼現影響。於首次應用時，本集團評估並認為於二零一九年一月一日，該等已支付可退還租賃按金的影響並不重大。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當天尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵。

於開始日期後，租賃負債乃通過利息增量及租賃付款進行調整。

當租期出現變動（在此情況下，相關租賃負債將使用重新評估當日的經修訂折現率折現經修訂租賃付款進行重新計量），本集團會重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易（其減稅歸屬於租賃負債）而言，本集團對租賃交易整體應用國際會計準則第12號所得稅之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣除臨時淨差額。

作為出租人

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，其將總租賃及分租作為兩個單獨合約以進行核算。分租經參考總租賃產生的使用權資產，而非參考相關資產，而分類為融資或經營租賃。

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號產生的轉變及影響概要

租賃的定義

本集團已選用於實務操作上之簡便方法，以應用國際財務報告準則第16號於先前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號釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃之合約，以及不應用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，本集團並無重新評估合約是否於首次應用日期前已存在。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

於二零一九年一月一日，本集團應用國際財務報告準則第16C8(b)(ii)條過渡條文確認額外租賃負債及使用權資產，金額相等於就經調任何預付或應計租賃付款金額的租賃負債。

於確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。本集團應用的加權平均增量借款利率為5.89%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日已披露的經營租賃承擔	11,479,336
減：按有關增量借款利率進行貼現	(2,746,511)
減：確認豁免低價值資產	(275,966)
	<u>8,456,859</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>8,456,859</u>
分析如下	
流動	703,059
非流動	7,753,800
	<u>8,456,859</u>

於二零一九年一月一日的投資物業賬面值組成如下：

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	84,409,540
自預付租賃款項重新分類	7,811,956
應用國際財務報告準則第16號時確認的 經營租賃相關使用權資產	8,456,859
自物業、廠房及設備重新分類 (供分租的構築物及租賃物業裝修)	1,955,781
	<u>102,634,136</u>
投資物業	<u>102,634,136</u>

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值組成如下：

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	-
自土地使用權重新分類	414,360
	<u>414,360</u>
於二零一九年一月一日的使用權資產	<u>414,360</u>

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租人的轉租外，本集團作為出租人，無需對租賃過渡進行任何調整，而是自首次應用日期開始，按照國際財務報告準則第16號對該等租賃進行核算，並無需對比較資料進行重述。

應用國際財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為國際會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並於過渡時作出調整以反映貼現影響。於首次應用日期，本集團評估並認為於二零一九年一月一日，該等已收取可退還租賃按金的影響並不重大。

於首次應用日期及本期間，本集團評估並認為國際財務報告準則第16號作為出租人的影響並不重大。

於二零一九年一月一日對簡明綜合財務狀況報表中已確認金額已作出以下調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於 二零一九年 一月一日 根據國際財務 報告準則 第16號的 賬面值 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,365,689	(1,955,781)	1,409,908
預付租賃款項 (附註i)	16,518,641	(16,518,641)	—
土地使用權	414,360	(414,360)	—
使用權資產	—	414,360	414,360
投資物業 (附註i)	84,409,540	18,224,596	102,634,136
流動資產			
物業存貨 (附註i)	246,562,069	8,706,685	255,268,754
流動負債			
租賃負債	—	(703,059)	(703,059)
非流動負債			
租賃負債	—	(7,753,800)	(7,753,800)

附註：

- (i) 由於採納國際財務報告準則第16號，本公司董事評估截至二零一九年一月一日的該等預付租賃款項的發展計劃，並認為未確定使用用途的預付租賃款項將重分類為投資物業，而持作發展待售用途的預付租賃款項，將重分類為物業存貨。
- (ii) 就於截至二零一九年六月三十日止六個月以間接方法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於二零一九年一月一日的期初簡明綜合財務狀況報表計算。

2.2 採納新訂國際財務報告準則及修訂本對會計政策的影響及變動

採納國際財務報告準則修訂本二零一五年至二零一七年週期國際財務報告準則的年度改進對會計政策的影響及變動

年度改進方案修訂以下四項準則。

國際會計準則第12號所得稅

本集團根據其最初確認產生可分配利潤的交易於損益、其他全面收益或權益來確認股息所產生的所得稅。不管已分配利潤和未分配利潤是否適用不同稅率，都是如此確認。

國際會計準則第23號借貸成本

就任何於有關合資格資產可作其擬定用途或出售後仍未償還的特定借貸而言，於計算一般借貸的資本化率時，該借貸成為本集團一般借入資金的一部分。

3. 分部信息

本集團根據主要經營決策人（「主要經營決策人」）（即本公司執行董事）為按分部配置資源及評估其表現而定期檢討的有關本集團組成部分的內部報告，釐定其經營分部。

本集團按活動類別組成業務單元，並據此編製資料而向本集團主要經營決策人呈報以便配置資源及評估表現。本集團根據國際財務報告準則第8號「經營分部」編製的經營分部可分為以下三項主要業務：

- 物業發展：該分部指發展及銷售辦公樓、商業及住宅物業。本集團所有這方面的業務在中國開展。
- 物業投資：該分部指租賃本集團發展的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業增值中獲取收益。本集團目前的投資物業組合主要包括商場及長租公寓，全部位於中國。
- 物業管理及相關服務及其他：該分部主要指透過物業管理及相關服務、酒店經營及其他產生收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

(a) 分部業績

就評估分部表現及在各分部之間配置資源而言，本公司執行董事按以下基準監督各經營分部應佔的收入及業績：

分部資產包括所有分部直接應佔的所有有形資產及流動資產，惟持作發展物業、就購入持作發展物業已付的按金、於聯營公司及合營企業的權益、按公平值計入其他全面收益的權益工具、遞延稅項資產、可收回稅項、衍生金融工具及其他公司資產除外。由於其他公司資產為總部資產或由本集團集中管理，因此並無分配至經營分部。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業以成本列賬。

收入及支出根據分部的銷售收入及產生的相關支出分配至經營分部。分部溢利不包括本集團應佔聯營公司及合營企業業務活動產生的業績。

呈報分部溢利所採用的指標為未計利息、其他收益及虧損、租賃負債費用、稅項、折舊、應佔聯營公司及合營企業業績、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、衍生金融工具公平值變動以及融資成本的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的「利息」視為包括投資收入，而「折舊」則視為包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利，本集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

除獲取有關分部溢利的分部資料外，管理層獲提供有關收入（包括分部間銷售）的分部資料。分部間銷售乃參照同類服務對外部客戶的售價而定價。

有關本集團經營分部的資料列示如下。

	截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	30,351,766	–	–	30,351,766
隨時間確認	3,813,351	2,577,135	1,827,561	8,218,047
分部間收入	–	–	123,293	123,293
分部收入	<u>34,165,117</u>	<u>2,577,135</u>	<u>1,950,854</u>	<u>38,693,106</u>
分部溢利 (經調整盈利)	<u>8,905,632</u>	<u>2,055,386</u>	<u>445,812</u>	<u>11,406,830</u>
	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	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務及 其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外界客戶的收入				
於某時間點確認	21,938,053	–	–	21,938,053
隨時間確認	2,099,238	1,851,424	1,232,100	5,182,762
分部間收入	–	–	60,578	60,578
分部收入	<u>24,037,291</u>	<u>1,851,424</u>	<u>1,292,678</u>	<u>27,181,393</u>
分部溢利 (經調整盈利)	<u>7,498,093</u>	<u>1,387,264</u>	<u>313,315</u>	<u>9,198,672</u>

除獲取有關分部溢利的分部資料外，主要經營決策人獲提供有關本集團綜合款項的資料，綜合款項包括於聯營公司的權益及應佔相關業績、於合營企業的權益及應佔相關業績、投資物業及轉撥為投資物業的公平值變動、衍生金融工具公平值變動、其他收入、其他收益及虧損、租賃負債費用、借款產生的融資成本、折舊及攤銷以及不可分配至經營分部的減值虧損 (如有)。

(b) 分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
分部收入	38,693,106	27,181,393
分部間收入對銷	(123,293)	(60,578)
綜合收入	<u>38,569,813</u>	<u>27,120,815</u>
溢利		
分部溢利	11,406,830	9,198,672
其他收入	617,529	604,714
其他收益及虧損	(66,789)	(188,405)
租賃負債費用	(252,292)	—
轉撥為投資物業的公平值收益	105,185	406,298
投資物業公平值變動	2,206,897	2,188,990
衍生金融工具公平值變動	219,623	(62,854)
融資成本	(58,482)	(41,737)
應佔聯營公司業績	381,058	78,211
應佔合營企業業績	675,742	371,989
折舊及攤銷	(56,673)	(54,059)
未分配開支	(2,108,853)	(1,723,795)
綜合除稅前溢利	<u>13,069,775</u>	<u>10,778,024</u>

(c) 來自主要產品及服務的收入

以下為本集團自出售物業、投資物業及提供服務所得收入分析：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業		
於某時間點確認	30,351,766	21,938,053
隨時間確認	3,813,351	2,099,238
物業發展分部	34,165,117	24,037,291
來自物業管理及相關服務及其他／物業管理 及相關服務及其他分部收入		
— 隨時間確認	1,827,561	1,232,100
來自客戶合約的收入	35,992,678	25,269,391
物業投資分部項下的租金收入	2,577,135	1,851,424
收入總計	38,569,813	27,120,815
加：物業管理及相關服務及其他分部項下的 分部間收入	123,293	60,578
分部收入總計	<u>38,693,106</u>	<u>27,181,393</u>

(d) 地區資料

下表載列按出售物業、投資物業及提供服務所在中國城市劃分有關本集團來自外界客戶收入的資料。

	來自外界客戶的收入	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
北京	1,524,419	1,660,533
成都	2,507,173	3,175,313
重慶	10,938,779	4,022,386
杭州	919,777	4,862,172
濟南	9,507,172	1,393,552
南京	1,534,120	123,455
寧波	363,678	2,479,566
青島	1,092,447	2,127,255
上海	1,552,783	488,495
瀋陽	1,147,821	795,732
蘇南	1,395,290	407,407
廈門	1,178,646	1,717,858
中國其他城市	4,907,708	3,867,091
	38,569,813	27,120,815

概無與單一外界客戶進行交易的收入達本集團收入的10%或以上。

(e) 分部資產

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	316,809,690	269,553,969
物業投資(附註)	85,122,172	57,071,210
物業管理及相關服務及其他	755,332	1,460,156
分部資產總值	402,687,194	328,085,335

附註： 上述有關租賃物業之分部資產金額指投資物業之成本及分類為投資物業之使用權資產初始確認成本。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	409,849	153,091
政府津貼 (附註a)	27,427	29,829
違約收入 (附註b)	80,908	44,273
諮詢收入 (附註c)	82,155	347,607
雜項收入	17,190	29,914
	<u>617,529</u>	<u>604,714</u>
總計	<u>617,529</u>	<u>604,714</u>

附註：

- (a) 該金額指有關中國政府為鼓勵於特定地區投資而派發的津貼。該等津貼為無條件，並於期內按酌情基準授予本集團。
- (b) 指向從未履行物業銷售買賣協議的物業買家或提早終止租賃協議的租戶收取的違約金。
- (c) 該金額指向本集團的合營企業及聯營公司提供有關物業開發項目的諮詢服務。

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	385	313
匯兌虧損淨額 (附註)	(164,780)	(410,806)
從對沖儲備重新換算對沖工具的公平值收益	99,097	332,879
提前贖回優先票據之虧損	-	(110,791)
其他	(1,491)	-
	<u>(66,789)</u>	<u>(188,405)</u>

附註： 指原貨幣以港元（「港元」）或美元（「美元」）列值的銀行結餘、銀行借款及優先票據換算而產生的匯兌差額。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款利息		
五年內悉數償還	(2,418,624)	(1,418,392)
非五年內悉數償還	(593,930)	(579,398)
優先票據的利息開支	(160,165)	(202,130)
	<u>(3,172,719)</u>	<u>(2,199,920)</u>
減：發展中待售物業及在建投資物業項目的資本化金額	<u>3,114,237</u>	<u>2,158,183</u>
	<u><u>(58,482)</u></u>	<u><u>(41,737)</u></u>

資本化的借貸成本均源自本集團的一般借款額，於截至二零一九年六月三十日止六個月按年利率4.70%（截至二零一八年六月三十日止六個月：4.81%）的資本化比率計算，計入合資格資產開支。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(2,720,777)	(2,238,823)
已分派盈利的預扣稅	(108,049)	—
土地增值稅（「土地增值稅」）	(2,383,502)	(1,917,953)
	<u>(5,212,328)</u>	<u>(4,156,776)</u>
過往期間超額撥備		
土地增值稅*	<u>194,745</u>	<u>174,963</u>
	<u>(5,017,583)</u>	<u>(3,981,813)</u>
遞延稅項		
本期間	<u>97,645</u>	<u>(103,492)</u>
	<u><u>(4,919,938)</u></u>	<u><u>(4,085,305)</u></u>

* 若干物業項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計增值額與過往期間所作出增值額不同，導致過往期間土地增值稅超額撥備。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於兩個期間，中國附屬公司的稅率均為25%。

本公司於中國經營的若干附屬公司合資格豁免繳納兩個期間的中國企業所得稅。

8. 期間溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

經扣除(計入)下列各項後的期間溢利：

物業、廠房及設備折舊	50,559	43,566
土地使用權攤銷	-	10,493
使用權資產折舊	6,114	-
出售物業、廠房及設備的收益	(385)	(313)
經營租賃的租金	-	62,165
	<u>56,288</u>	<u>115,911</u>

9. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內確認分派的股息：

二零一八年確認的末期股息每股人民幣0.69元

(截至二零一八年六月三十日止六個月：

二零一七年確認的末期股息每股人民幣0.473元)

二零一七年確認的特別股息每股人民幣0.085元

4,111,731	2,802,418
-	506,710
<u>4,111,731</u>	<u>3,309,128</u>

於報告期末後，董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息人民幣2,145,338,000元，即基於二零一九年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣0.36元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,779,101,000元)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

截至六月三十日止六個月	
二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔盈利

<u>6,309,981</u>	<u>5,429,650</u>
------------------	------------------

	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 千股 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,853,064	5,842,758
與以下各項相關之普通股的潛在攤薄影響		
— 購股權	58,855	86,803
— 股份獎勵	42,733	36,556
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,954,652	5,966,117
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計算兩個期間每股基本及攤薄盈利所採用的普通股加權平均數乃經扣除一名獨立受託人根據本公司股份獎勵計劃以信託形式代本公司持有的股份後達致。

11. 投資物業

	已落成 投資物業及 使用權資產 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	61,986,740	22,422,800	84,409,540
首次應用國際財務報告準則 第16號產生的調整	10,412,640	7,811,956	18,224,596
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一九年一月一日(經重列)	72,399,380	30,234,756	102,634,136
添置	1,489,457	6,074,757	7,564,214
透過收購附屬公司收購資產(附註20)	—	2,751,777	2,751,777
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
轉撥自持作出售物業(附註)	443,316	—	443,316
於損益確認的公平值增加淨額	601,860	1,605,037	2,206,897
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	74,934,013	40,666,327	115,600,340
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
計入損益的物業重估的未變現收益	707,045	1,605,037	2,312,082
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：由於與第三方的經營租賃已開始，顯示物業用途已改變，故自持作出售物業轉撥為投資物業。

如上文所述，於二零一九年六月三十日的使用權資產為人民幣11,368,942,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。使用權資產增加人民幣1,401,484,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

投資物業均位於中國。

本集團投資物業於轉撥之日以及二零一九年六月三十日的公平值乃基於由與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（其於相關地點類似物業的估值上擁有適當資格及新近經驗）於該等日期進行的估值編製。

在估計物業的公平值時，其目前用途為該等物業帶來最高價值及最佳用途。

估值師採用以下基準釐定投資物業的公平值：

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 已落成物業及
使用權資產 | — | 將現有租約所得租金收入淨額撥充資本計算，並適當考慮有關物業可能重訂租約收入。 |
| 發展中物業 | — | 基於有關物業將根據最新發展建議發展及落成的假設估值，並計及完成發展項目將支銷的建築成本及開發商的利潤率以反映已完成發展項目的質量。就公平值不能可靠計量但預期日後能夠可靠計量的公平值的投資物業，投資物業將按成本計量，直至公平值能夠可靠計量或完工（以較早者為準）。 |

本集團用作賺取租金或作資本增值用途的所有租賃土地及樓宇的物業權益以公平值模式計量並分類及入賬列作投資物業。

12. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，添置的物業、廠房及設備為人民幣71,250,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,407,001,000元），當中包括在建酒店物業、汽車以及設備及傢俱。

13. 物業存貨

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作發展物業	13,763,534	—
發展中待售物業	279,399,700	232,015,490
持作出售物業	16,623,676	14,546,579
	<u>309,786,910</u>	<u>246,562,069</u>

物業存貨位於中國。預期將於報告期末後超過十二個月收回的物業存貨獲分類為流動資產，因其預期將於本集團之正常營運週期可變現。

14. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來自物業發展銷售及物業投資。有關銷售物業的代價由買家根據相關買賣協議條款支付。物業租賃方面，租金收入由租戶於兩個月內根據租約條款支付。

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 (附註a)	700,806	2,560,699
其他應收款項，減呆賬撥備 (附註b)	7,193,976	5,682,971
向承建商墊款	2,200,991	2,074,294
預付增值稅及其他稅項	13,578,858	9,360,560
預付款項及設施按金 (附註c)	3,713,138	2,894,793
	27,387,769	22,573,317

附註：

(a) 以下為報告期末按交付貨品及提供服務日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	301,598	2,178,339
61-180日	255,048	325,067
181-365日	142,085	47,456
1-2年	2,075	9,837
	700,806	2,560,699

(b) 其他應收款項主要包括租賃按金、應收土地拍賣按金撥回額、建築工程按金、臨時付款及已付但於一年內可退還的各項項目相關按金。

(c) 預付款項及設施按金主要包括持作開發物業，金額為人民幣3,708,500,000元(二零一八年：人民幣2,892,098,000元)，乃代表本集團為其潛在投資的若干實體(「潛在投資對象」)支付。董事認為，該等付款乃為該等潛在投資對象物業發展項目的預付款項。

15. 應付賬款及應付票據、已收按金及應計費用

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項及應計建築開支(附註a)	56,356,803	44,768,028
應付票據(附註a)	665,523	968,013
應付股息	4,111,731	1,781,855
其他應付款項及應計費用(附註b)	8,634,944	9,683,746
增值稅及其他應付稅項	3,573,081	3,822,238
就透過收購附屬公司收購資產及負債應付的代價	-	1,210,072
	73,342,082	62,233,952

附註：

- (a) 貿易應付款項及應付票據及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據本集團證實的項目進展應付。

以下為報告期末按發票日期及各票據發出日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
60日內	23,658,185	20,868,583
61-180日	10,980,974	8,966,617
181-365日	10,285,924	6,333,705
1-2年	2,829,205	2,147,504
2-3年	697,060	460,323
超過3年	89,606	185,130
	48,540,954	38,961,862

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括代客戶應付政府的已收稅項、代表若干實體自潛在投資合作夥伴收取的款項、應計薪金及應計員工福利。

16. 銀行及其他借款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	48,154,512	41,105,408
銀行貸款，無抵押	47,452,185	35,394,192
債券，無抵押	35,802,375	34,699,699
	131,409,072	111,199,299

上述借款的賬面值須按貸款協議所載計劃還款日期償還，詳情如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	13,756,326	11,743,175
多於一年，但不超過兩年	23,459,419	22,813,096
多於兩年，但不超過三年	31,561,037	20,800,932
多於三年，但不超過四年	20,441,082	10,626,929
多於四年，但不超過五年	24,289,018	24,998,929
超過五年	17,902,190	20,216,238
	131,409,072	111,199,299
減：流動負債所示一年內到期款項	(13,756,326)	(11,743,175)
一年後到期款項	117,652,746	99,456,124

本集團的銀行及其他借款乃按下列貨幣計值：

借款的貨幣分析：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	110,399,841	94,713,971
以港元計值	20,270,204	15,747,535
以美元計值	739,027	737,793
	131,409,072	111,199,299

- (a) 本期內，本集團新增人民幣35,768,222,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣31,365,877,000元)的銀行貸款以及償還人民幣16,518,213,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣3,931,314,000元)的銀行貸款。

於二零一九年六月三十日，賬面值為人民幣2,171,090,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,411,442,000元)的定息銀行借貸的年利率介乎3.06%至5.60%(二零一八年十二月三十一日：3.06%至5.60%)。於二零一九年六月三十日，賬面值為人民幣93,435,607,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣73,088,158,000元)的餘下銀行借貸按基於中國人民銀行所報利率、香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算的浮動利率計息，實際年利率介乎2.70%至5.23%(於二零一八年十二月三十一日：2.63%至5.23%)，因此本集團面對現金流量利率風險。

於報告期末，上述有抵押銀行貸款以附註23所載的資產抵押作擔保。

(b) 本集團於二零一九年六月三十日的其他借款包括以下：

債券名稱	面值 人民幣千元	票面利率	發行日期	債券期限	實際利率
境內公司債券					
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一五年第一批債券」)	2,000,000	4.60%	二零一五年 七月七日	5年	4.71%
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一五年第二批債券品種(i)」)	346,701	3.93%	二零一五年 七月二十七日	5年	4.02% (附註a)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一五年第二批債券品種(ii)」)	2,000,000	4.20%	二零一五年 七月二十七日	7年	4.25% (附註b)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一五年第三批債券」)	2,000,000	4.08%	二零一五年 十一月二日	7年	4.13% (附註c)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第一批債券品種(i)」)	2,051,996	3.30%	二零一六年 一月二十五日	5年	3.41% (附註d)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第一批債券品種(ii)」)	1,800,000	3.68%	二零一六年一月 二十五日	8年	3.73% (附註e)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第二批債券品種(i)」)	1,482,998	3.19%	二零一六年 三月四日	6年	3.28% (附註f)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第二批債券品種(ii)」)	1,500,000	3.75%	二零一六年 三月四日	10年	3.78% (附註g)

債券名稱	面值 人民幣千元	票面利率	發行日期	債券期限	實際利率
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第三批債券品種(i)」)	700,000	3.06%	二零一六年 七月十四日	5年	3.17% (附註h)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一六年第三批債券品種(ii)」)	3,000,000	3.68%	二零一六年 七月十四日	7年	3.75% (附註i)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一八年第一批債券」)	3,000,000	4.96%	二零一八年 八月二日	5年	5.03% (附註j)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一八年第二批債券」)	2,000,000	4.80%	二零一八年 十一月六日	5年	4.87% (附註k)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一九年第一批債券品種(i)」)	1,700,000	3.99%	二零一九年 二月二十一日	5年	4.08% (附註l)
重慶龍湖企業拓展 人民幣境內公司債券 (「二零一九年第一批債券品種(ii)」)	500,000	4.70%	二零一九年 二月二十一日	7年	4.77% (附註m)
綠色債券					
重慶龍湖企業拓展 人民幣綠色債券 (「二零一七年第一批綠色債券品種(i)」)	1,600,000	4.40%	二零一七年 二月十六日	5年	4.49% (附註n)
重慶龍湖企業拓展 人民幣綠色債券 (「二零一七年第一批 綠色債券品種(ii)」)	1,440,000	4.67%	二零一七年 二月十六日	7年	4.72% (附註o)
重慶龍湖企業拓展 人民幣綠色債券 (「二零一七年第二批綠色債券」)	1,000,000	4.75%	二零一七年 三月六日	7年	4.79% (附註p)

債券名稱	面值 人民幣千元	票面利率	發行日期	債券期限	實際利率
中期票據					
本公司人民幣中期票據 (「二零一七年第一批中期票據品種(i)」)	1,700,000	4.80%	二零一七年 七月二十一日	3年	5.01%
本公司人民幣中期票據 (「二零一七年第一批 中期票據品種(ii)」)	300,000	5.00%	二零一七年 七月二十一日	5年	5.10%
住房租賃專項公司債券					
重慶龍湖企業拓展 人民幣住房租賃專項公司債券 (「二零一八年第一期 住房租賃專項公司債券」)	3,000,000	5.60%	二零一八年 三月二十一日	5年	5.64% (附註g)
重慶龍湖企業拓展 人民幣住房租賃專項公司債券 (「二零一八年第二期 住房租賃專項公司債券」)	2,000,000	4.98%	二零一八年 八月十七日	5年	5.04% (附註r)

附註：

- (a) 重慶龍湖企業拓展有權於二零一八年六月二十七日調整票面利率，而投資者可選擇於二零一八年七月二十七日按面值回售債券或持有直至落實進行。於二零一八年七月二十七日，投資者已按等於重慶龍湖企業拓展本金額100%的贖回價回售本金額為人民幣1,653,299,000元的二零一五年第二批債券品種(i)。
- (b) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二零年六月二十七日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二零年七月二十七日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (c) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二零年十月二日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二零年十一月二日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (d) 重慶龍湖企業拓展有權於二零一八年十二月二十五日調整票面利率，而投資者可選擇於二零一九年一月二十五日按面值回售債券或持有直至落實進行。於二零一九年一月二十五日，投資者已按等於重慶龍湖企業拓展本金額100%的贖回價回售本金額為人民幣248,004,000元的二零一六年第一批債券品種(i)。
- (e) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二零年十二月二十五日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年一月二十五日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (f) 重慶龍湖企業拓展有權於二零一九年二月四日調整票面利率，而投資者可選擇於二零一九年三月四日按面值回售債券或持有直至落實進行。投資者已按等於重慶龍湖企業拓展本金額100%的贖回價回售本金額為人民幣1,017,002,000元的二零一六年第二批債券品種(i)。

- (g) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年二月四日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年三月四日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (h) 重慶龍湖企業拓展有權於二零一九年六月十四日調整票面利率，而投資者可選擇於二零一九年七月十四日按面值回售債券或持有直至落實進行。於二零一九年七月十四日，投資者已按等於重慶龍湖企業拓展本金額100.00%的贖回價回售本金額為人民幣230,000,000元的二零一六年第二批債券品種(ii)。
- (i) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年六月十四日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年七月十四日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (j) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年七月二日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年八月二日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (k) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年十月六日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年十一月六日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (l) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二二年一月二十一日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二二年二月二十一日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (m) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二四年一月二十一日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二四年二月二十一日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (n) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二零年一月十六日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二零年二月十六日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (o) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二二年一月十六日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二二年二月十六日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (p) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二二年二月六日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二二年三月六日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (q) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年二月二十一日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年三月二十一日按面值回售債券或持有直至落實進行。
- (r) 重慶龍湖企業拓展有權於二零二一年七月十七日調整票面利率，而投資者可選擇於二零二一年八月十七日按面值回售債券或持有直至落實進行。

二零一五年第二批債券、二零一五年第三批債券、二零一六年第一批債券、二零一六年第二批債券、二零一六年第三批債券、二零一七年第一批綠色債券、二零一七年第二批綠色債券、二零一八年第一批債券、二零一八年第二批債券、二零一八年第一期住房租賃專項公司債券、二零一八年第二期住房租賃專項公司債券及二零一九年第一批債券包含負債部分及提早贖回選擇權：

- (i) 負債部分指計及本公司的業務風險及財務風險後按可比較信用狀況的市場工具所釐定的利率折現未來現金流量的合約約定流量。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，認沽期權公平值人民幣148,245,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣390,672,000元)已於簡明財務狀況報表確認，其中人民幣219,623,000元的公平值收益(二零一八年十二月三十一日：虧損人民幣310,350,000元)已於截至二零一九年六月三十日止六個月確認。

	於下列日期的公平值	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債	146,683	221,728
流動負債	1,562	168,944
	<u>148,245</u>	<u>390,672</u>

境內公司債券及住房租賃專項公司債券為無擔保及於上海證券交易所上市。

綠色債券為無擔保及於中央國債登記結算有限責任公司上市。

中期票據為無擔保及於中國銀行間市場交易商協會上市。

境內公司債券、綠色債券、中期票據及住房租賃專項公司債券經參考上海證券交易所、中央國債登記結算有限責任公司及中國銀行間市場交易商協會所報市場價格所得的公平值如下：

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
二零一五年第一批債券	2,018,000	2,001,660
二零一五年第二批債券品種(i)	351,520	357,349
二零一五年第二批債券品種(ii)	2,087,700	2,027,933
二零一五年第三批債券	2,058,946	2,001,373
二零一六年第一批債券品種(i)	2,069,438	2,370,840
二零一六年第一批債券品種(ii)	1,823,120	1,825,824
二零一六年第二批債券品種(i)	1,492,786	2,558,294
二零一六年第二批債券品種(ii)	1,480,625	1,508,906
二零一六年第三批債券品種(i)	721,637	688,937
二零一六年第三批債券品種(ii)	3,088,106	2,034,667
二零一八年第一批債券	3,178,473	3,105,087
二零一八年第二批債券	2,098,800	2,067,073
二零一九年第一批債券品種(i)	1,718,865	—
二零一九年第一批債券品種(ii)	505,170	—
二零一七年第一批綠色債券品種(i)	1,626,204	1,661,600
二零一七年第一批綠色債券品種(ii)	1,465,031	1,498,842
二零一八年第二批綠色債券	1,020,041	1,042,724
二零一七年第一批中期票據品種(i)	1,719,142	1,707,548
二零一七年第一批中期票據品種(ii)	306,408	307,686
二零一八年第一期住房租賃專項公司債券	3,124,505	3,197,867
二零一八年第二期住房租賃專項公司債券	2,116,596	2,067,073

17. 優先票據

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
優先票據		
— 於二零一七年發行的二零二二年美元優先票據 (附註a)	3,119,141	3,109,900
— 於二零一八年發行的二零二三年美元優先票據 (附註b)	2,081,873	2,076,578
— 於二零一八年發行的二零二八年美元優先票據 (附註c)	3,440,751	3,434,145
	8,641,765	8,620,623
分析		
非流動負債	8,641,765	8,620,623

- (a) 於二零一七年七月十三日，本公司以票據本金總額450,000,000美元（約人民幣3,048,000,000元）的99.425%向公眾發行優先固定利率票據（「二零二二年美元票據」），按固定年利率3.875%計息，須於每半年期末支付，並將於二零二二年七月十三日悉數償還。

二零二二年美元票據於新加坡證券交易所有限公司上市。其為本公司的優先責任。

本公司可隨時選擇贖回全部或部分二零二二年美元票據，贖回價等於以下的較高者：(1)待贖回的二零二二年美元票據本金額的100%另加待贖回的二零二二年美元票據直至贖回日期的應計及未付利息（如有）及(2)提前贖回金額。

二零二二年美元票據中不多於10%的本金總額（包括(1)於二零一七年七月十三日最初發行的票據；及(2)「進一步發行」項下准許發行的於二零一七年七月十三日發行的任何額外票據）仍未贖回的當日或其後任何時間，本公司可選擇全部（但不可部分）贖回餘下未贖回的二零二二年美元票據，贖回價等於有關二零二二年美元票據本金額的100%另加直至（但不包括）贖回日期應計及未付的利息（如有）。

「提前贖回金額」指二零二二年美元票據於任何贖回日期的以下項目之和：(1)相關二零二二年美元票據本金額的現值（假設於到期日期按計劃還款）加上(2)直至及包括到期日期的餘下按計劃利息付款的現值，於各情況下按國債利率加50個基準點貼現至贖回日期。

董事認為，於初步確認時及報告期末提早贖回權的公平值並不重大。

倘發生觸發控制權變更的事件，則本公司須以現金按相等於本金額101%的價格另加直至（但不包括）購回日期的應計及未付利息（如有）要約購回所有未償還二零二二年美元票據。

於二零一九年六月三十日，二零二二年美元票據之賬面淨值經扣除未攤銷發行費用合共4,198,000美元（約人民幣28,859,000元）（二零一八年：4,897,000美元（約人民幣32,685,000元））入賬，二零二二年美元票據之實際年利率為4.21%。

- (b) 於二零一八年一月十六日，本公司以票據本金總額300,000,000美元（約人民幣1,932,830,000元）的99.699%向公眾發行優先固定利率票據（「二零二三年美元票據」），按固定年利率3.90%計息，須於每半年期末支付，並將於二零二三年四月十六日悉數償還。

二零二三年美元票據於新加坡證券交易所有限公司上市。其為本公司的優先責任。

本公司可隨時選擇贖回全部或部分各系列二零二三年美元票據，贖回價等於以下的較高者：(1)待贖回的該等系列二零二三年美元票據本金總額的100%另加待贖回的該等系列二零二三年美元票據直至贖回日期的應計及未付利息（如有）及(2)提前贖回金額。

二零二三年美元票據中不多於10%的本金總額（包括(1)於二零一八年一月十六日最初發行的票據；及(2)「進一步發行」項下准許發行的於二零一八年一月十八日發行的任何額外票據）仍未贖回的當日或其後任何時間，本公司可選擇全部（但不可部分）贖回餘下未贖回的二零二三年美元票據，贖回價等於有關二零二三年美元票據本金總額的100%另加直至（但不包括）贖回日期應計及未付的利息（如有）。

「提前贖回金額」指二零二三年美元票據於任何贖回日期的以下項目之和：(1)相關二零二三年美元票據本金總額的現值（假設於到期日期按計劃還款）加上(2)直至及包括到期日期的餘下按計劃利息付款的現值，於各情況下按國債利率加50個基準點貼現至贖回日期。

董事認為，於初步確認時及報告期末提早贖回權的公平值並不重大。

倘發生觸發控制權變更的事件，則本公司須以現金按相等於本金總額101%的價格另加直至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）要約贖回所有未償還二零二三年美元票據。

於二零一九年六月三十日，二零二三年美元票據之賬面淨值經扣除未攤銷發行費用合共2,540,000美元（約人民幣17,461,000元）（二零一八年：2,870,000美元（約人民幣19,698,000元））入賬，二零二三年美元票據之實際年利率為4.14%。

- (c) 於二零一八年一月十六日，本公司以票據本金總額500,000,000美元（約人民幣3,221,385,000元）的99.793%向公眾發行優先固定利率票據（「二零二八年美元票據」），按固定年利率4.50%計息，須於每半年期末支付，並將於二零二八年一月十六日悉數償還。

二零二八年美元票據於新加坡證券交易所有限公司上市。其為本公司的優先責任。

本公司可隨時選擇贖回全部或部分各系列二零二八年美元票據，贖回價等於以下的較高者：(1)待贖回的該等系列二零二八年美元票據本金總額的100%另加待贖回的該等系列二零二八年美元票據直至贖回日期的應計及未付利息（如有）及(2)提前贖回金額。

二零二八年美元票據中不多於10%的本金總額（包括(1)於二零一八年一月十六日最初發行的票據；及(2)「進一步發行」項下准許發行的於二零一八年一月十八日發行的任何額外票據）仍未贖回的當日或其後任何時間，本公司可選擇全部（但不可部分）贖回餘下未贖回的二零二八年美元更新票據，贖回價等於有關二零二八年美元票據本金總額的100%另加直至（但不包括）贖回日期應計及未付的利息（如有）。

「提前贖回金額」指二零二八年美元票據於任何贖回日期的以下項目之和：(1)相關二零二八年美元票據本金總額的現值（假設於到期日期按計劃還款）加上(2)直至及包括到期日期的餘下按計劃利息付款的現值，於各情況下按國債利率加50個基準點貼現至贖回日期。

董事認為，於初步確認時及報告期末提早贖回權的公平值並不重大。

倘發生觸發控制權變更的事件，則本公司須以現金按相等於本金額101%的價格另加直至(但不包括)購回日期的應計及未付利息(如有)要約購回所有未償還二零二八年美元票據。

於二零一九年六月三十日，二零二八年美元票據之賬面淨值經扣除未攤銷發行費用合共4,362,000美元(約人民幣29,987,000元)(二零一八年：4,614,000美元(約人民幣31,661,000元))入賬，二零二八年美元票據之實際年利率為4.62%。

經參考新加坡證券交易所有限公司之市場報價計算之於二零一七年發行的二零二二年美元優先票據、於二零一八年發行的二零二三年美元優先票據及於二零一八年發行的二零二八年美元優先票據之公平值如下：

優先票據	於下列日期的公平值	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
於二零一七年發行的二零二二年美元優先票據	3,145,619	2,949,090
於二零一八年發行的二零二三年美元優先票據	2,101,988	1,956,012
於二零一八年發行的二零二八年美元優先票據	3,488,945	2,984,874
	<u> </u>	<u> </u>

18. 衍生金融工具

根據對沖會計方法入賬的衍生金融資產	於二零一九年	於二零一八年
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金流量對沖		
— 交叉貨幣利率掉期	483,480	313,611
— 外匯遠期合約	12,846	—
	<u>496,326</u>	<u>313,611</u>

分析如下：

非流動資產	429,021	313,611
流動資產	67,305	—
	<u>496,326</u>	<u>313,611</u>

根據對沖會計方法入賬的衍生金融負債

現金流量對沖		
— 交叉貨幣利率掉期	13,300	62,568
— 外匯遠期合約	58,582	114,197
	<u>71,882</u>	<u>176,765</u>

分析如下：

非流動負債	71,882	176,765
-------	--------	---------

交叉貨幣利率掉期及外幣遠期合約

於報告期末，本集團有指定為高效對沖工具的交叉貨幣利率掉期，以透過將一定比例的浮息港元銀行借款及定息美元優先票據及相應利息付款由港元及美元轉換為人民幣及由浮息利息付款轉換為定息付款來減低本集團承受的該等借款及優先票據及相應利息付款的外幣及現金流量利率風險。

於報告期末，本集團有指定為有效對沖工具的外匯遠期合約，以通過於借款到期日以人民幣兌換港元減少其港元銀行借款的外匯風險。

交叉貨幣利率掉期及外幣遠期合約的條款經已磋商以配合各項指定對沖項目的條款，而董事認為該等交叉貨幣利率掉期及外幣遠期合約屬高效對沖工具。該等合約的主要條款如下：

交叉貨幣利率掉期：

名義金額	到期日	匯率	利率掉期
買入310,000,000港元 (二零一八年：買入310,000,000港元)	二零二零年四月二十八日	人民幣1元兌1.1997港元	由香港銀行同業拆息 + 3.1%至固定利率6.47%
買入310,000,000港元 (二零一八年：買入310,000,000港元)	二零二零年四月二十八日	人民幣1元兌1.1998港元	由香港銀行同業拆息 + 3.1%至固定利率6.47%
買入387,500,000港元 (二零一八年：買入387,500,000港元)	二零二零年四月二十八日	人民幣1元兌1.2081港元	由香港銀行同業拆息 + 3.1%至固定利率6.33%
買入500,000,000港元 (二零一八年：買入500,000,000港元)	二零二零年四月二十八日	人民幣1元兌1.2065港元	由香港銀行同業拆息 + 3.1%至固定利率6.25%
買入70,000,000美元 (二零一八年：買入70,000,000美元)	二零二三年一月二十九日	人民幣1元兌0.1595美元	由固定利率 3.9%至固定利率4.17%
買入175,000,000美元 (二零一八年：買入175,000,000美元)	二零二三年四月十六日	人民幣1元兌0.1582美元	由固定利率 3.9%至固定利率3.65%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1583美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.5%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1593美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.5%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1596美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.5%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1516美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.5%
買入55,000,000美元 (二零一八年：買入55,000,000美元)	二零二三年四月十六日	人民幣1元兌0.1512美元	由固定利率 3.9%至固定利率4.9%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1511美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.875%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1511美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.5%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1502美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.8%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1507美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.8%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1471美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.44%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1478美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.44%

名義金額	到期日	匯率	利率掉期
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.147美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.37%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1594美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.875%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1511美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.875%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1511美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.875%
買入50,000,000美元 (二零一八年：買入50,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1512美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.875%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1474美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.48%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000)	二零一八年一月十六日	人民幣1元兌0.147美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.48%
買入20,000,000美元 (二零一八年：買入20,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1467美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.38%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.144美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.55%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.145美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.55%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二二年一月十三日	人民幣1元兌0.1506美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.805%
買入30,000,000美元 (二零一八年：買入30,000,000美元)	二零二二年一月十三日	人民幣1元兌0.1505美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.805%
買入40,000,000美元 (二零一八年：買入40,000,000美元)	二零二二年七月十三日	人民幣1元兌0.1461美元	由固定利率 3.875%至固定利率4.55%
買入20,000,000美元 (二零一八年：零)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1489美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.37%
買入20,000,000美元 (二零一八年：零)	二零二八年一月十六日	人民幣1元兌0.1476美元	由固定利率 4.5%至固定利率5.35%

外匯遠期合約：

買入	賣出	到期日
500,000,000港元	人民幣458,150,000元	二零二三年一月二十五日
500,000,000港元	人民幣456,500,000元	二零二三年一月二十五日
500,000,000港元	人民幣457,899,987元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣277,770,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣275,730,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣277,500,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣279,090,000元	二零二三年一月二十五日
200,000,000港元	人民幣185,400,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣277,740,000元	二零二三年一月二十五日
150,000,000港元	人民幣137,475,000元	二零二三年一月二十五日
200,000,000港元	人民幣177,460,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000港元	人民幣92,150,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣280,140,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣278,940,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣278,040,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000港元	人民幣91,220,000元	二零二三年一月二十五日
200,000,000港元	人民幣181,800,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000港元	人民幣91,500,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000港元	人民幣276,750,000元	二零二三年一月二十六日
300,000,000港元	人民幣280,350,000元	二零二三年一月二十六日

買入	賣出	到期日
300,000,000 港元	人民幣280,350,000元	二零二三年一月二十六日
200,000,000 港元	人民幣186,940,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣91,800,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣92,400,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣92,200,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣91,800,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣91,500,000元	二零二三年一月二十六日
100,000,000 港元	人民幣92,250,000元	二零二四年一月二日
300,000,000 港元	人民幣278,100,000元	二零二三年一月二十五日
150,000,000 港元	人民幣137,775,000元	二零二三年一月二十五日
200,000,000 港元	人民幣182,440,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000 港元	人民幣91,800,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000 港元	人民幣92,400,000元	二零二三年一月二十五日
500,000,000 港元	人民幣458,800,000元	二零二三年一月二十五日
100,000,000 港元	人民幣89,500,000元	二零二三年一月二十五日
200,000,000 港元	人民幣179,000,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000 港元	人民幣275,130,000元	二零二三年一月二十五日
300,000,000 港元	人民幣276,300,000元	二零二三年一月二十五日

上述所有交叉貨幣利率掉期及外幣遠期合約均指定作為現金流量對沖且有效。截至二零一九年六月三十日止期間，上述交叉貨幣利率掉期合約的公平值收益合共人民幣287,598,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：收益人民幣136,846,000元）已於其他全面收益中確認並於權益中累計。截至二零一九年六月三十日止期間，對沖工具的公平值收益人民幣99,097,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：收益人民幣648,760,000元）於同期內由對沖儲備重新分類為損益。

19. 股本

	每股面值0.10 港元之普通股數目	面值 千港元
法定 於二零一八年一月一日及 二零一八年六月三十日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足 於二零一八年一月一日 行使購股權發行股份	5,907,604,605 22,732,500	590,760 2,273
於二零一八年六月三十日	5,930,337,105	593,033
簡明綜合財務報表所示 於二零一八年六月三十日	等值人民幣千元	516,066
法定 於二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日	10,000,000,000	1,000,000

	每股面值0.10 港元之普通股數目	面值 千港元
已發行及繳足		
於二零一九年一月一日	5,938,471,605	593,847
行使購股權發行股份(附註)	20,799,500	2,080
	<u>5,959,271,105</u>	<u>595,927</u>
於二零一九年六月三十日		
簡明綜合財務報表所示		
於二零一九年六月三十日	等值人民幣千元	<u>518,584</u>
於二零一八年十二月三十一日	等值人民幣千元	<u>516,783</u>

附註：

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司因行使購股權發行20,799,500股(二零一八年：22,732,500股)每股面值0.10港元的普通股。期內所行使購股權的行使價為介乎8.28港元至12.528港元(相當於人民幣7.27元至人民幣11.00元)(二零一八年：8.28港元至12.528港元(相當於人民幣6.98元至人民幣10.56元))。新普通股在各方面與當時已有股份享有同等權益。

20 透過收購附屬公司收購資產及負債

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購以下實體的權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	本集團 收購的股權	總代價 人民幣千元
武漢園博園置業有限公司(「武漢園博園」)	中國	60%(附註a)	零
福州盛嘉房地產開發有限公司	中國	37%(附註b)	18,500
武漢晨鳴中利置業有限責任公司	中國	60%	6,000
杭州濱哲企業管理有限公司	中國	34%(附註b)	286,200
深圳市創臻企業管理有限公司	中國	30%(附註c)	621,718
北京開元和安投資管理有限公司	中國	51%	598,158

附註：

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止六個月，根據本集團與其合營企業合作夥伴訂立的經修訂武漢園博園(過往作為本集團的合營企業入賬)股東協議，本集團已取得控制投票權，以管治實體的相關活動。簽訂經修訂股東協議前，進行相關活動須取得該實體的股東一致同意。簽訂經修訂股東協議後，實體的相關活動由股東大會決定並需要股東大會的簡單大多數同意。本集團於股東大會擁有60%的投票權，本集團對該實體擁有主導控制權，故其被視為本集團的附屬公司。
- (b) 實體相關活動須經該實體董事會過半數董事同意。本集團有權委任該實體董事會五名董事中的三名，且本集團對該實體擁有主導控制權，故其被視為本集團的附屬公司。
- (c) 實體相關活動須經該公司董事會過半數董事同意。本集團有權委任該公司董事會三名董事中的兩名，且本集團對該實體擁有主導控制權，故其被視為本集團的附屬公司。

於收購日期，該等交易中收購的資產及確認的負債如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	2,751,777	—
物業、廠房及設備	3,118	40,970
持作發展物業	1,619,154	4,019,553
發展中待售物業	6,394,663	3,366,593
應收本集團款項	158,235	—
應收非控制權益	350,000	—
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	247,867	580,092
可收回稅項	—	6,400
遞延稅項資產	—	34
銀行結餘及現金	126,043	79,874
應付賬款及應付票據、 已收按金及應計費用	(1,367,508)	(740,485)
應付前股東轉撥予本集團款項	—	(3,551,985)
應付本集團款項	(1,538,078)	(6,180)
應付非控制權益	(3,187,620)	(1,235,747)
	5,557,651	2,559,119
減：非控制權益	(2,869,269)	(537,209)
	2,688,382	2,021,910
以下列各項結算代價：		
現金	1,530,576	2,074,997
應付代價	—	493,650
應付非控制權益代價	—	2,995,341
於合營企業的權益	1,157,806	9,907
	2,688,382	5,573,895
減：貸款轉讓	—	(3,551,985)
收購附屬公司股權的代價	2,688,382	2,021,910
現金流出淨額：		
已付現金	(1,530,576)	(2,074,997)
減：已收購現金及現金等價物結餘	126,043	79,874
	(1,404,533)	(1,995,123)

董事認為，收購該等實體並不構成業務。因此，該等交易由本公司董事釐定為收購資產及負債，而非國際財務報告準則第3號(修訂版)「業務合併」項下定義的業務合併。

21. 出售附屬公司的部份權益(未失去控制權)

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分別按代價人民幣89,950,000元向獨立第三方出售其於寧波金郡房地產信息諮詢有限公司(「寧波金郡」)的35%股權。已收代價及已出售資產淨值之間的差額被視為不重大。

出售之後，寧波金郡的餘下65%股權仍由本集團持有。董事認為，本集團有足夠主導投票權益以指揮該公司的相關活動，及因此本集團對其有控制權。因此，該實體仍為本集團附屬公司，而出售已作為權益交易入賬。

22. 視作出售附屬公司的部份權益(未失去控制權)

於截至二零一九年六月三十日止期間，本集團視作出售以下實體的部分權益：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	視作 出售前本集團 持有的股權	視作 出售後本集團 持有的股權	增加 繳足資本 人民幣千元	獨立 第三方注資 人民幣千元
嘉興臻岳置業有限公司	中國	100%	51%	700,000	343,000
廣州軒梁房地產有限公司	中國	100%	25.1% (附註a)	270,000	202,230

於截至二零一八年六月三十日止年度，本集團視作出售以下實體的部分權益：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	視作 出售前本集團 持有的股權	視作 出售後本集團 持有的股權	增加 繳足資本 人民幣千元	獨立 第三方注資 人民幣千元
福州宸銳投資有限公司	中國	100%	60%	10,000	4,000
濟南泰暉房地產 開發有限公司	中國	100%	34% (附註b)	1,280,000	844,800

附註：

- (a) 實體相關活動須經該實體董事會過半數董事同意。本集團有權委任該實體董事會七名董事中的四名，且本集團對該實體擁有主導控制權，故其被視為本集團的附屬公司。
- (b) 實體相關活動須經該實體董事會過半數董事同意。本集團有權委任該實體董事會五名董事中的三名，且本集團對該實體擁有主導控制權，故其被視為本集團的附屬公司。

董事認為，已收取代價及視作出售應佔資產淨值之間的差額就上述各項視作出售而言屬微不足道。

23. 資產抵押

於報告期末，已抵押以下資產作為本集團獲授若干銀行融資的擔保：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	29,406,362	26,768,840
預付租賃款項	-	329,657
物業存貨	97,644,055	83,591,945
已抵押銀行存款	133,954	180,529
	127,184,371	110,870,971

24. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表中作出撥備：		
— 有關分類為發展中待售物業及 發展中投資物業項目的開支	56,430,186	46,873,439
— 有關購入持作發展物業的開支	6,118,964	8,092,178
	62,549,150	54,965,617

25. 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就物業買方獲授按揭銀行貸款提供人民幣9,534,882,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,543,177,000元)的擔保。本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，所涉訂約方違約的機率極低，因此於擔保合約開始時以及於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的報告期末概無確認價值。

本集團向銀行提供有關本集團物業買方之銀行貸款擔保。該等擔保於向買方交收物業及相關按揭物業登記完成時由銀行解除。

26. 以股份為基礎的付款交易

本公司的限制性股份激勵計劃（「限制性股份激勵計劃」）及首次公開發售後購股權計劃（「首次公開發售後購股權計劃」）乃分別根據於二零一四年十月二十八日及二零零九年十二月二十三日通過的決議案獲採納。限制性股份激勵計劃的目的在於認可及激勵本集團董事及僱員作出的貢獻，提供激勵，幫助本集團挽留其現有僱員及招募額外僱員，並為彼等提供經濟利益，以實現本集團的長期業務目標。股份激勵計劃允許本集團透過本公司直至於歸屬前滿足特定條件，透過獨立受託人收購及持有的股份向合資格人士作出花紅支付。

於二零一九年三月三十一日，本公司26,790,000股股份分別已根據限制性股份激勵計劃獲授予本集團董事及僱員。授予董事及僱員的股份獎勵將於歸屬期間的四年至十年內各年按同等權利歸屬。第一個歸屬日期分別為二零二零年四月一日。基於授出日期相關股份的市價，已授出的股份的估計公平值為人民幣633,030,578元。

首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的主要目的在於向董事及合資格僱員提供激勵。首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃將於採納日期起10年後屆滿。

下表披露本公司之尚未行使股份激勵及購股權之變動：

	限制性股份 激勵計劃 所涉股份 激勵數目	首次公開 發售後購 股權計劃 所涉購股 權數目
於二零一九年一月一日尚未行使	71,486,500	110,901,500
期內已授出	26,790,000	—
期內已行使	—	(20,799,500)
期內已歸屬	(8,731,250)	—
期內已沒收	(525,375)	—
	<u>89,019,875</u>	<u>90,102,000</u>
於二零一九年六月三十日尚未行使	<u>89,019,875</u>	<u>90,102,000</u>

本公司股份緊接行使購股權日期前的加權平均收市價為26.33港元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分別確認有關股份激勵及已授予本集團董事及僱員的購股權的開支人民幣134,255,000元及人民幣4,748,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣94,497,000元及人民幣10,545,000元）。本公司的股份激勵將以信託持有的現有股份所結清。因此，有關金額被計入股份激勵儲備。有關購股權的支出入賬為購股權儲備。

27. 關連方交易／結餘

關連方交易

本集團於期內與其關連方訂立以下重大交易：

(a) 合營企業

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
諮詢收入	<u>71,096</u>	<u>182,959</u>

(b) 聯營公司

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
諮詢收入	<u>11,059</u>	<u>164,648</u>

(c) 主要管理層

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	<u>51,225</u>	<u>66,905</u>

(d) 關連公司

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理收入(附註)	1,643	4,181
行政開支(附註)	<u>13,733</u>	<u>3,509</u>

附註： 關連公司由本公司董事吳亞軍女士控制。

(e) 期內董事及其他主要管理成員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	56,850	51,200
離職後福利	259	239
以股份為基礎的付款	<u>22,068</u>	<u>16,577</u>
	<u>79,177</u>	<u>68,016</u>

關連方結餘

(a) 應收非控制權益／聯營公司／合營企業款項

該等款項以人民幣計值，(惟以港元計值的應收合營企業款項人民幣2,072,548,000元)，均為無抵押及免息。應收聯營公司及合營企業款項主要指代表彼等就持作發展中物業支付的土地成本。本集團董事認為，預期該等款項將於報告期末後12個月內償還，因此分類為流動資產。

(b) 應付非控制權益／聯營公司／合營企業款項

該等款項以人民幣計值，為無抵押、免息且須於要求時償還。

28. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債公平值

本集團部分金融資產及負債於各報告期末按公平值計量。下表提供如何計量該等金融資產及負債之公平值(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，及根據公平值計量輸入數據之可觀測程度所劃分之公平值計量之公平值級別(第一至三層級)之資料。

- 第一層級公平值計量是按活躍市場上相同資產或負債報價(不作調整)得出之公平值計量；
- 第二層級公平值計量是指第一層級之報價以外，可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之資產或負債得出之公平值計量；及
- 第三層級公平值計量是指以市場不可觀察之數據為依據，作資產或負債之相關輸入數據(不可觀察輸入數據)，以估值技術得出之公平值計量。

金融資產／(負債)	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元		
簡明綜合財務狀況報表分類為衍生金融工具之交叉貨幣利率掉期及外幣遠期合約	資產：496,326 負債：(71,882)	資產：313,611 負債：(176,765)	第二層級	貼現現金流量。根據遠期匯率及利率(於報告期末可觀察的遠期匯率及收益曲線)及已訂約的遠期比率及利率來估計未來現金流量，並採用一個能夠反映本集團或對手信貸風險的比率將之貼現(如適用)。
與本集團所發行境內公司債券、綠色債券及住房租賃專項公司債券有關之提早贖回權衍生工具	148,245	390,672	第二層級	提早贖回權的公平值乃通過評估債券按報價的公平值與純債券價值之間的差額而釐定。
指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具	895,141	734,265	第三層級	指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具的公平值由實體本身證券的近期交易釐定。

除下表所詳述者外，本公司董事認為，於簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬之金融負債賬面值與其公平值相若：

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
債券，無抵押	35,802,375	36,071,113	34,699,699	34,955,422
二零一七年發行				
二零二二年美元票據	3,119,141	3,145,619	3,109,900	2,949,090
二零一八年發行				
二零二三年美元票據	2,081,873	2,101,988	2,076,578	1,956,012
二零一八年發行				
二零二八年美元票據	3,440,751	3,488,945	3,434,145	2,984,874

29. 報告期後事項

- (a) 於二零一九年七月十八日，本集團透過間接全資附屬公司重慶龍湖企業拓展發行二零一九年第一期住房租賃專項公司債券品種(i)人民幣500,000,000元，票面利率為3.90%，將於二零二四年七月十九日悉數償還。重慶龍湖企業拓展有權於二零二二年六月十九日調整票面利率，其後，投資者可選擇於二零二二年七月十九日回售債券。

發行住房租賃專項公司債券所得款項將根據重慶龍湖企業拓展於二零一九年三月五日收到中國證券監督管理委員會發出的批文用作再融資用途。

- (b) 於二零一九年七月十八日，本集團透過間接全資附屬公司重慶龍湖企業拓展發行二零一九年第一期住房專項租賃公司債券品種(ii)人民幣1,500,000,000元，票面利率為4.67%，將於二零二六年七月十九日悉數償還。重慶龍湖企業拓展有權於二零二四年六月十九日調整票面利率，其後，投資者可選擇於二零二四年七月十九日回售債券。

發行住房租賃專項公司債券所得款項將根據重慶龍湖企業拓展於二零一九年三月五日收到中國證券監督管理委員會發出的批文用作再融資用途。

- (c) 於二零一九年七月十四日，投資者已按等於重慶龍湖企業拓展本金額100.00%的贖回價回售本金額為人民幣230,000,000元的二零一六年第二批債券品種(ii)。