



POWERLONG
宝龙

Powerlong Real Estate Holdings Limited
寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼：1238

中期報告 2011



目 錄

公司介紹	2
公司資料	3
主要物業權益表	4
業績摘要	5
管理層討論與分析	6
權益披露	14
企業管治及其他資料	21
簡明綜合中期資產負債表	22
簡明綜合中期全面收益表	24
簡明綜合中期權益變動表	25
簡明綜合中期現金流量表	27
簡明綜合中期財務資料附註	28

公司介紹

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)是一家中國領先的商業物業開發商，專注於開發及經營高質量、大規模、多業態綜合性商業地產項目。我們目前的物業項目一般位於福建省、江蘇省、山東省、河南省、安徽省以及天津市內多個增長迅速的新興城市毗鄰市中心的主流地段。寶龍擬主要在中國國內有高增長潛力的其它二、三線城市擴展我們的商業物業開發業務。於2006至2011年，我們憑借多項因素，包括市場地位、品牌認知度及客戶滿意度，被中國房地產Top 10研究組評為中國商旅房地產領先品牌。我們也憑借一系列因素，例如總資產、總收入、淨利潤及竣工及開發中建築面積，獲相同機構評為2006至2011年中國房地產百強企業之一。

寶龍專注於增長迅速的新興城市發展大型商業物業項目。我們所開發的「寶龍城市廣場」是綜合性商住發展項目，一般包括超市、百貨公司、零售店、電影院、美食廣場及其他休閒設施，以及優質住宅物業。根據項目地點及市場需求，未來的商業地產項目將包括由國際著名酒店管理公司管理的優質酒店，及大型室內遊樂場。「寶龍城市廣場」項目一般總建築面積達200,000至500,000平方米，是所在城市的最大型綜合商業地產項目之一，以滿足當地居民商業及娛樂的需求，及提升物業所在城市的居住環境素質。

我們矢志將「寶龍城市廣場」帶到新興城市。我們與地方政府緊密合作，配合其城市規劃。「寶龍城市廣場」不僅為城市增添新景觀，還完善城市功能配套。我們主要集中於中國增長迅速的新興城市，因而可以相對較低的成本收購土地，同時避開一線城市的激烈競爭。

我們的商業模式的特點之一是我們一般分多個階段開發物業。在開發的較早階段，我們會出售住宅物業及部分商業物業，以產生現金流，應付項目其餘階段的資金需要。此外，我們亦會戰略性長期自留優質商業物業的擁有權，以產生經常性租金收入及潛在資本增值。我們相信，「寶龍」商業模式讓我們以較低資本支出實現快速擴張，得到可觀回報及取得穩定的現金流。我們亦相信此商業模式提供多元化收入來源，減低因過度依賴任何特定物業行業而造成的風險，確保持續成功。

寶龍亦致力優化租戶組合，積極引進國內外知名品牌企業的連鎖店作為長期主力店，包括百盛百貨、樂購(TESCO)、家樂福、沃爾瑪、KFC、麥當勞、新華都百貨、蘇寧、國美電器、金逸影城及橫店影城。我們相信，與著名品牌訂立該等戰略夥伴關係將會有助於我們維持物業質量及價值。同時，借著與長期主力店的穩固關係，可將其引入其它目標市場的類似項目，並進一步提升「寶龍」品牌。

寶龍有意繼續將「寶龍」商業模式引進中國發展迅速的城市，滿足新興城市日益頻繁的商業活動對優質商業物業的殷切需求，選擇具備良好發展潛力的城市發展大規模多業態綜合性商業地產項目。

公司資料

董事

執行董事

許健康先生(董事會主席兼總裁)

許華芳先生(執行總裁)

肖清平先生

施思妮女士

劉曉蘭女士

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

聶梅生女士

薪酬委員會

許華芳先生(主席)

梅建平先生

聶梅生女士

審核委員會

魏偉峰先生(主席)

梅建平先生

聶梅生女士

提名委員會

許健康先生(主席)

梅建平先生

聶梅生女士

公司秘書

歐陽寶豐先生

授權代表

許華芳先生

歐陽寶豐先生

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

公司網址

www.powerlong.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈22樓

中國主要營業地點

中國上海市

長寧區虹橋路1452號

古北國際財富中心12-15樓

股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P.O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

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

中國工商銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

公司常年法律顧問

盛德律師事務所

主要物業權益表

於2011年6月30日，主要物業權益表如下：

項目	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	應佔權益	已竣工的 建築面積 (千平方米)	發展中的 建築面積 (千平方米)	持作未來 發展的 建築面積 (千平方米)
福建省						
泉州晉江寶龍金色家園／ 泉州安海寶龍豪苑	73	198	100%	198	—	—
福州寶龍城市廣場	73	215	100%	215	—	—
安溪寶龍城市廣場	87	320	85%	—	294	26
廈門項目	30	79	100%	—	—	79
晉江寶龍城市廣場	135	811	100%	—	811	—
江蘇省						
蘇州太倉寶龍城市廣場	131	288	100%	214	50	24
無錫玉祁寶龍湖畔花城	157	360	100%	128	232	—
無錫寶龍城市廣場	77	284	80%	284	—	—
宿遷寶龍城市廣場	220	489	100%	122	367	—
鹽城寶龍城市廣場	221	497	100%	223	274	—
常州寶龍城市廣場	270	855	100%	—	261	594
山東省						
青島寶龍城市廣場	320	707	100%	707	—	—
泰安寶龍城市廣場	238	291	100%	291	—	—
煙台海陽寶龍城市廣場	668	754	100%	61	223	470
青島李滄寶龍城市廣場	107	373	100%	137	236	—
青島即墨寶龍城市廣場	152	614	100%	—	614	—
河南省						
鄭州寶龍城市廣場	134	252	100%	252	—	—
洛陽寶龍城市廣場	356	1,134	100%	367	389	378
新鄉寶龍城市廣場	300	1,282	100%	—	825	457
天津市						
天津寶龍國際中心	30	374	65%	—	374	—
天津市北綠地	73	70	100%	—	—	70
寶龍歐洲公園	529	695	100%	—	—	695
上海市						
上海寶龍天地	30	49	100%	—	—	49
上海市曹路鎮	71	116	100%	—	—	116
浙江省						
杭州寶龍城市廣場	90	256	100%	—	—	256
安徽省						
蚌埠寶龍城市廣場	192	491	100%	491	—	—
重慶市						
重慶合川寶龍城市廣場	180	658	100%	—	—	658
吉林省						
長春寶龍中心	27	312	100%	—	—	312
	4,971	12,824		3,690	4,950	4,184

業績摘要

業績摘要

截至2011年6月30日止六個月

	2011年上半年 人民幣百萬元	2010年上半年 人民幣百萬元	變動
收入	1,950.6	1,042.0	87%
毛利	845.1	528.8	60%
期間利潤	2,521.1	813.9	210%
以下應佔：			
— 本公司權益擁有人	2,468.7	815.3	203%
— 非控制性權益	52.4	-1.4	3,843%
每股盈利(每股人民幣元)			
— 基本	0.62	0.20	210%
— 攤薄	0.62	0.20	210%

收入分析

截至2011年6月30日止六個月

	2011年上半年 人民幣百萬元	2010年上半年 人民幣百萬元	變動
物業銷售	1,744.5	957.0	82%
投資物業租金收入	101.8	63.6	60%
物業管理服務收入	40.2	21.4	88%
其他收入	64.1	—	不適用
	1,950.6	1,042.0	87%

於期／年末

	2011年6月30日 人民幣百萬元	2010年12月31日 人民幣百萬元	變動
總資產	30,675.7	24,466.3	25%
總負債	17,295.6	13,319.7	30%
總權益	13,380.2	11,146.6	20%

管理層討論與分析

市場回顧與展望

2011年上半年，中國政府對房地產實施宏觀調控，以抑制過熱的房地產市場。有關措施包括房產稅、限購、限貸、限價、利率上調及銀根緊縮等，對房地產市場帶來巨大壓力。

2011年上半年，本公司及其子公司（「本集團」）適當地調整了銷售策略和開發節奏，採取具競爭力的價格策略，把握時機，適時推出了多個樓盤。合約銷售總面積為約345,687平方米，合約銷售金額為約人民幣2,334.6百萬元。於截至2011年6月30日止六個月內推出的樓盤鹽城、宿遷、洛陽、青島李滄佔合約銷售總金額的54.8%。本集團新購4塊土地，即天津濱海、天津市北綠地、上海市曹路鎮及泉州晉江。截至2011年6月30日止六個月擴充土地儲備約170萬平方米，為未來的持續發展提供了充足的資源。本集團亦於2011年上半年成功提升租金及管理費67.0%至人民幣142.0百萬元。於2011年第3或第4季亦將有4個大型商住綜合體開幕，同時本集團透過擴張其酒店、百貨及KTV業務實現了業務的擴張。其中本集團的青島寶龍福朋酒店已於2011年1月正式開業。此外，儘管銀行收緊信貸，本集團在2011年年初成功發行人民幣750百萬元的以人民幣計值及以美元結算的三年期債券，並獲得定期貸款47百萬美元，提高了集團的整體資金靈活性。

以「寶龍與城市共成長」為本集團的核心理念，本集團一直致力於成為中國城市化進程的重要參與者，並獲得了政府和行業的高度認可，已連續7年被評為中國房地產專業領先品牌Top10、中國十大城市綜合體運營商、中國商旅房地產領先品牌和中國房地產百強企業。本公司亦榮膺2011年中國房地產上市公司綜合50強和盈利能力10強。

2011年下半年，本集團預期將繼續面對中國房地產市場宏觀調控之不明朗因素。2011年下半年，本集團將結合自身核心業務著力做好以下工作：繼續貫徹落實「標準店」策略；集中資源開發順應市場需求。本集團將繼續注重區域選擇，謹慎理性擴充土地儲備；繼續發揮穩健的財務管理手段，做好適當的融資安排，並視本公司財務狀況，合理安排現金流，量入為出，確保財務安全和穩健運營；同時本集團將致力把握商業地產領域的商機，充分發揮商業地產現金流穩定的特性，使其成為平抑波動、提升業績的有力手段，為本公司股東（「股東」）帶來滿意的回報。

業務回顧

截至2011年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理服務和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。其中，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收入來源。

物業發展

截至2011年6月30日止六個月，本集團緊密符合其竣工及交付時間表，已售及交付項目的建築面積約251,575平方米（截至2010年6月30日止六個月：129,032平方米），較2010年同期增加95.0%，詳情如下表所示。

管理層討論與分析

截至2011年6月30日止六個月已竣工的發展項目及已交付的發展項目

項目	已竣工 建築面積 (平方米)	已售及交付 建築面積 (平方米)
蚌埠		
商業	–	3,896
住宅	–	252
煙台海陽		
住宅	565	2,615
酒店	38,062	–
青島李滄		
商業	568	568
住宅	106,463	85,436
洛陽		
商業	–	11,579
青島城陽		
住宅	–	326
泰安		
商業	–	1,210
住宅	–	551
無錫旺莊		
商業	–	177
住宅	–	6,409
無錫玉祁		
商業	–	810
住宅	–	4,327
宿遷		
商業	21,868	23,670
住宅	–	3,822
鹽城		
住宅	126,512	105,927
總計		
商業	22,436	41,910
住宅	233,540	209,665
酒店	38,062	–
	294,038	251,575

管理層討論與分析

物業銷售表現

本集團截至2011年6月30日止六個月內錄得穩定的物業銷售表現。本公司於期內的主要銷售增長動力來自山東省李滄項目和江蘇省宿遷、鹽城兩項目，詳情如下表所示。

項目	已售及交付 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
蚌埠			
商業	3,896	40,134	10,301
住宅	252	1,547	6,139
煙台海陽			
住宅	2,615	33,119	12,665
青島李滄			
商業	568	18,578	32,708
住宅	85,436	712,125	8,335
洛陽			
商業	11,579	85,668	7,399
青島城陽			
住宅	326	2,423	7,433
泰安			
商業	1,210	8,677	7,171
住宅	551	6,151	11,163
無錫旺莊			
商業	177	4,337	24,503
住宅	6,409	60,187	9,391
無錫玉祁			
商業	810	5,399	6,665
住宅	4,327	16,134	3,729
宿遷			
商業	23,670	157,390	6,649
住宅	3,822	18,189	4,759
鹽城			
住宅	105,927	574,426	5,423
總計			
商業	41,910	320,183	7,640
住宅	209,665	1,424,301	6,793
	251,575	1,744,484	6,934

管理層討論與分析

截至2011年6月30日止六個月內，本集團總合約銷售面積約345,687平方米(截至2010年6月30日止六個月：158,828平方米)，合約銷售總金額達人民幣2,334.6百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣1,248.5百萬元)，銷售金額較2010年同期增加87.0%。

項目名稱	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)
安溪	42,439	244,882
蚌埠	3,877	40,742
常州	771	3,987
煙台海陽	2,615	33,092
青島即墨	38,025	263,898
青島李滄	19,848	261,904
洛陽	11,016	83,920
洛陽二期	56,150	369,243
青島城陽	425	4,095
宿遷	71,831	438,344
泰安	1,210	8,677
無錫旺莊	6,796	66,258
無錫玉祁	5,230	22,124
無錫玉祁二期	9,013	44,501
新鄉	62,489	323,456
鹽城	13,952	125,454
合計	345,687	2,334,577

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。於2011年6月30日，本集團分別在蘇州市、青島市及泰安市經營三家酒店，其中兩家於2011年開業。山東煙台海陽雅樂軒酒店亦於2011年7月開業。該等酒店乃寶龍綜合體項目的重要配套設施。

物業投資

為獲取穩定收入流，本集團持有及管理一項商業物業投資組合。於2011年6月30日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約1,307,586平方米(2010年12月31日：774,423平方米)，相對2010年底增加68.8%。

截至2011年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收益約人民幣101.8百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣63.6百萬元)，較2010年同期增加60.1%，主要是由於鄭州及無錫旺莊物業租金增加。

管理層討論與分析

土地儲備補充

於2011年6月30日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為9.1百萬平方米，土地儲備將用於發展超市、百貨、影院、美食廣場及其他休閒設施的購物中心以及住宅物業及酒店。

本集團一直堅守審慎的土地儲備補充策略，截至2011年6月30日止六個月成功擴大的土地儲備如下：

- **天津濱海**
該項目位於塘沽區濱海旅遊區，佔地面積528,900平方米，建築面積約695,000平方米，土地成本約人民幣848.6百萬元。初步的發展將包括零售店鋪、住宅及酒店。
- **天津市北線地**
該項目鄰近于家堡金融區天津寶龍國際中心項目。佔地面積73,367平方米，建築面積約70,000平方米，土地成本約人民幣140.5百萬元。預期該專案將包括大型超市、電器商店、KTV、美食廣場及零售店鋪。
- **上海市曹路鎮**
該項目位於上海浦東新區曹路鎮，佔地面積71,200平方米，建築面積約116,000平方米，土地成本約人民幣609.9百萬元。預期該項目將包括住宅、酒店及零售店鋪。
- **泉州晉江**
地塊位於泉州晉江市陳村片區青陽街道，為本公司於泉州的第二個商業綜合項目地塊，佔地面積135,402平方米，建築面積約810,000平方米，土地成本約人民幣1,047.0百萬元。項目於2011年4月1日正式開始施工。預期該專案將包括購物中心、酒店式公寓、零售店鋪、住宅及酒店等。

物業管理及相關服務

截至2011年6月30日止六個月，本集團因提供物業管理服務而貢獻的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣40.2百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣21.4百萬元)，較2010年同期大幅增加87.9%。

管理層討論與分析

財務分析

收入

本集團於截至2011年6月30日止六個月內的總收入為人民幣1,950.6百萬元。於回顧期內，本集團已交付的總建築面積已達到251,575平方米(2010年同期：129,032平方米)。就單位平均售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售及交付面積類別：

	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
商業	41,910	7,640
住宅	209,665	6,793
總計	251,575	6,934

分部資料

本集團的業務分為四個經營分部－物業銷售、物業投資、物業管理服務和其他物業開發相關服務。本集團的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	1,744,484	956,981
投資物業租金收入	101,827	63,608
物業管理服務收入	40,190	21,448
其他收入	64,076	—
總計	1,950,577	1,042,037

管理層討論與分析

收入流

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔本集團總收入的89.4%。租金收入、物業管理服務及其他物業發展相關服務收入分別佔本集團總收入的5.2%、2.1%及3.3%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息及營業稅等。截至2011年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣1,105.5百萬元，比較截至2010年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣513.2百萬元，增幅達115.4%，主要由於已售及交付物業增加所致；截至2011年6月30日止六個月的平均土地成本為每平方米人民幣831元。

除所得稅前利潤

截至2011年6月30日止六個月，除所得稅前利潤達人民幣3,563.3百萬元(其中投資物業公允價值收益達人民幣3,021.5百萬元)，較2010年同期增加234.2%。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2011年6月30日止六個月的銷售及營銷成本為人民幣71.5百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣41.9百萬元)，銷售及營銷成本增加主要由於銷售的項目數量有所增加所致。行政開支增加64.4%至約人民幣272.7百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣165.9百萬元)，是由於期內項目及員工增加所致。

投資物業公允價值收益

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣3,021.5百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣729.9百萬元)，主要為若干在建項目的公允價值收益所致，該等項目主要包括：安溪寶龍城市廣場、青島即墨寶龍城市廣場、青島李滄寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場二期、宿遷寶龍城市廣場、新鄉寶龍城市廣場、鹽城寶龍城市廣場。

所得稅開支

所得稅開支由截至2010年6月30日止六個月的人民幣252.2百萬元增加至截至2011年6月30日止六個月的人民幣1,042.2百萬元，同比增長313.2%。增加主要由於投資物業公允價值收益增加所致。

本公司權益擁有人應佔利潤

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔利潤人民幣2,468.7百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣815.3百萬元)，增幅為202.8%。每股基本盈利為人民幣61.55分(截至2010年6月30日止六個月：人民幣19.97分)，較2010年同期增長208%。

截至2011年6月30日止六個月，銷售純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由截至2010年6月30日止六個月的25.6%減少至2011年上半年的13.9%，主要由於毛利率下降及所得稅增加所致。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自本集團核心業務營運產生的收入、銀行借款及在2010年及2011年自資本市場所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金。於2011年6月30日，本集團的淨債務(借款總額減現金及現金等價物，包括受限制現金)為人民幣6,170.1百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)為46.1%。於2011年6月30日，本集團現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,672.5百萬元，借款總額為人民幣8,842.6百萬元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣2,330.0百萬元，而一年後到期的借款為人民幣6,512.6百萬元。

本集團的融資業務主要以美元與人民幣計值。

重大收購及出售

截至2011年6月30日止六個月，本集團未出現重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團僱用共3,499名僱員。期內本集團產生的員工成本總額為人民幣140.7百萬元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。本集團亦向員工提供不同的培訓計畫，藉以提升員工的技巧和專業知識。

中期股息

截至2011年6月30日止六個月，本公司董事會(「董事會」)已決議不宣派中期股息。

權益披露

有關購股權計劃的資料

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)及一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對將為及已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。

A. 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新股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何子公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(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子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2011年6月30日佔已發行股本的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的全部購股權時可能發行的股份最高數目合共不得超過360,000,000股股份(相當於在2011年6月30日的已發行股本約8.8%)。

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時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(以及以往已向該參與者授出的購股權)的購股權數目及條款、根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據上市規則第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或根據上市規則不時作出的其他規定，該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權的期限：

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. 購股權於可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於可行使前必須持有的最少期間。

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)股份於授出購股權日期(須為交易日)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報普通股的平均收市價；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2011年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

權益披露

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的：

首次公開發售前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首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃將向首次公開發售前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) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留首次公開發售前合資格參與者或與首次公開發售前合資格參與者保持的關係，而該等首次公開發售前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. 首次公開發售前購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱「首次公開發售前合資格參與者」)授出可認購若干數量之新股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；或
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- (iii) 由首次公開發售前購股權計劃採納日期起本公司任何子公司職級為經理或以上的任何全職僱員及受聘於本集團內超過3年的本公司或其子公司的其他全職僱員。

3. 根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數及於2011年6月30日佔已發行股本的百分比：

有40,000,000股股份(佔已發行股本約0.98%)，不可再根據首次公開發售前購股權計劃授出任何購股權。

權益披露

4. 根據首次公開發售前購股權計劃必須行使購股權的期限：

行使期	可行使購股權數目
由2010年9月16日至2012年9月15日	第一期購股權，即已獲授購股權總數20%
由2011年9月16日至2013年9月15日	第二期購股權，即已獲授購股權總數20%
由2012年9月16日至2014年9月15日	第三期購股權，即已獲授購股權總數20%
由2013年9月16日至2015年9月15日	第四期購股權，即已獲授購股權總數20%
由2014年9月16日至2016年9月15日	第五期購股權，即已獲授購股權總數20%

5. 購股權於可行使前必須持有的最少期間：

最少期限	可行使購股權數目
由2009年9月16日起計12個月	第一期購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計24個月	第二期購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計36個月	第三期購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計48個月	第四期購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計60個月	第五期購股權，最多為已獲授購股權總數20%

6. 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。

7. 釐定行使價的基準：

行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。

權益披露

8. 本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況。

	未行使購股權數目		
	於2010年 12月31日	截至2011年 6月30日止 六個月內 已沒收	於2011年 6月30日
2010年9月16日至2012年9月15日	7,112,000	(240,000)	6,872,000
2010年9月16日至2013年9月15日	7,112,000	(240,000)	6,872,000
2010年9月16日至2014年9月15日	7,112,000	(240,000)	6,872,000
2010年9月16日至2015年9月15日	7,112,000	(240,000)	6,872,000
2010年9月16日至2016年9月15日	7,112,000	(240,000)	6,872,000
	35,560,000	(1,200,000)	34,360,000

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日採納，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。截至2011年6月30日，概無根據計劃授出任何股份。有關股份獎勵計劃的規則的詳情載於本公司日期為2010年12月2日的公佈。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據該計劃，股份將由獨立受託人購入，涉及款項由本公司支付，並以信託方式替入選僱員持有股份直至各有關歸屬期完結為止。獲歸屬之股份將無償轉讓予入選僱員。根據該計劃授出獎勵的股份總數合共不超過本公司於採納日期已發行股本的2%。

證券權益披露

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2011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(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有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，或根據上市規則附錄十所載的上市公司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：

(1) 本公司股份的權益

董事姓名	好/淡倉	身份	本公司 普通股數目	佔本公司已發行 股份概約百分比*
許健康先生	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註1)	1,800,000,000	44.24%
	好倉	配偶權益	1,729,000	0.04%
許華芳先生	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註2)	600,000,000	14.75%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註3)	300,000,000	7.37%

權益披露

附註：

1. 該1,800,000,000股股份現由Skylong Holdings Limited持有，而Skylong Holdings Limited由許健康全資及實益擁有。
2. 該600,000,000股股份現由Sky Infinity Holdings Limited持有，而Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。
3. 該300,000,000股股份現由Walong Holdings Limited持有，而Walong Holdings Limited由許華芬全資及實益擁有。

* 百分比指於2011年6月30日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。

(2) 於本公司相關股份的權益—本公司權益衍生工具

董事姓名	好/淡倉	身份	授出購股權所涉及 相關股份數目	相關股份佔本公司 已發行股份 概約百分比* (悉數行使 購股權後)
許健康先生	好倉	實益擁有人	7,000,000	0.1706%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	2,200,000	0.0536%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,800,000	0.0439%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0292%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0292%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「有關購股權計劃的資料」一節及綜合財務報表附註15內披露。

* 百分比指於2011年6月30日擁有權益之相關股份數目除以本公司已發行股份數目。

(3) 於優先票據的好倉

董事姓名	身份	債券數目	佔已發行 債券概約百分比 (%)
許華芳先生	受控制法團所持有的權益(附註)	4,700,000美元	2.35%

附註：Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。

權益披露

除上文披露者外，於2011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。

董事購買股份之權利

除上文所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何子公司並無訂立任何安排，以使董事或彼等之任何配偶或十八歲以下子女有權透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益，亦無董事或行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女已獲授任何權利以認購本公司股份或債務證券或已行使該等權利。

主要股東權益

於2011年6月30日，主要股東於本公司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（於上文「董事於本公司股份及相關股份的權益」一段中所述的本公司董事權益除外）如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比*
Skylong Holdings Limited (附註1及2)	實益擁有人	1,800,000,000(L)	44.24%
許健康先生(附註1)	配偶權益	1,729,000(L)	0.04%
Sky Infinity Holdings Limited (附註1及3)	實益擁有人	600,000,000(L)	14.75%
Walong Holdings Limited (附註1及4)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%
Wason Holdings Limited (附註1及5)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%

附註：

1. 「L」代表該人在該等證券的好倉。
2. Skylong Holdings Limited為許健康全資及實益擁有。
3. Sky Infinity Holdings Limited為許華芳全資及實益擁有。
4. Walong Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。
5. Wason Holdings Limited的70%為謝玉婷實益擁有，各10%為許華琳、許華嵐及許華穎實益擁有。

* 百分比指於2011年6月30日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

企業管治及其他資料

遵守企業管治常規守則

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以及透明度。截至2011年6月30日止六個月內，本公司遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)內所載的守則條文。

董事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。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2011年6月30日止六個月內，均有遵守標準守則所規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2011年6月30日止六個月，本公司並無購買、出售或購回任何本公司或其任何子公司的上市證券。

公眾持股量

根據本公司所掌握的信息及據董事所知，於截至2011年6月30日止期間內，本公司一直保持足夠公眾持股量。

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」)，以檢討及監督本集團的財務申報程式及內部監控。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、聶梅生女士組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至2011年6月30日止六個月內的中期業績。

刊發中期報告

本公司截至2011年6月30日止六個月內的中期報告，當中載有上市規則所須的所有資料，將於短期內寄發給股東，並可於聯交所的網站www.hkex.com.hk及本公司的網站www.powerlong.com查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2011年8月25日

簡明綜合中期資產負債表

		於2011年 6月30日 未經審核	於2010年 12月31日 重列 (附註2.2(b))	於2010年 1月1日 重列 (附註2.2(b))
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	6	1,418,161	904,176	323,917
土地使用權	6	615,089	108,490	61,343
投資物業	7	13,934,232	10,088,058	6,507,786
遞延所得稅資產		104,933	75,514	30,596
		16,072,415	11,176,238	6,923,642
流動資產				
開發中物業	8	5,884,879	3,507,149	2,500,814
持作銷售竣工物業	9	1,390,557	1,359,313	804,028
貿易、其他應收款以及貸款	10	1,181,042	1,141,362	511,837
預付款	11	3,400,109	3,246,298	1,276,725
預付所得稅		67,887	12,395	11,639
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	6,289	21,598	11,517
受限制現金	13	1,365,943	1,262,045	719,891
現金及現金等價物	14	1,306,600	2,739,908	1,764,225
		14,603,306	13,290,068	7,600,676
總資產		30,675,721	24,466,306	14,524,318
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本及溢價	15	3,052,201	3,107,456	3,172,401
其他儲備	16	390,025	378,062	347,231
保留盈利				
— 擬派股息	25	—	244,107	245,247
— 未分配保留盈利		9,617,852	7,149,289	4,437,751
		13,060,078	10,878,914	8,202,630
非控制性權益		320,079	267,664	26,927
總權益		13,380,157	11,146,578	8,229,557

簡明綜合中期資產負債表

		於2011年 6月30日 未經審核	於2010年 12月31日 重列 (附註2.2(b))	於2010年 1月1日 重列 (附註2.2(b))
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	17	6,512,570	4,267,087	1,026,201
遞延所得稅負債		2,372,802	1,602,362	961,679
		8,885,372	5,869,449	1,987,880
流動負債				
借貸	17	2,330,062	1,954,281	1,145,715
貿易及其他應付款	18	1,577,219	1,536,007	901,829
客戶墊款		3,003,500	2,453,110	1,231,758
即期所得稅負債		1,499,411	1,506,881	1,027,579
		8,410,192	7,450,279	4,306,881
總負債		17,295,564	13,319,728	6,294,761
權益及負債總額		30,675,721	24,466,306	14,524,318
流動資產淨額		6,193,114	5,839,789	3,293,795
總資產減流動負債		22,265,529	17,016,027	10,217,437

許健康
董事

許華芳
董事

第28至56頁的附註構成本未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 未經審核 人民幣千元	2010年 未經審核 人民幣千元
收入	5	1,950,577	1,042,037
銷售成本	19	(1,105,470)	(513,191)
毛利		845,107	528,846
投資物業公允價值收益	7	3,021,514	729,894
銷售及營銷成本	19	(71,525)	(41,860)
行政開支	19	(272,698)	(165,861)
其他收益－淨額	20	8,471	12,971
匯兌虧損－淨額	21	(8,867)	(1,576)
經營利潤		3,522,002	1,062,414
融資收入－淨額	22	41,272	3,673
除所得稅前利潤		3,563,274	1,066,087
所得稅開支	23	(1,042,153)	(252,206)
期間利潤		2,521,121	813,881
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		2,521,121	813,881
以下應佔：			
本公司權益擁有人		2,468,706	815,250
非控制性權益		52,415	(1,369)
		2,521,121	813,881
期間本公司權益擁有人應佔利潤之 每股盈利(以每股人民幣分列示)	24		
—基本		61.55分	19.97分
—攤薄		61.55分	19.97分
		人民幣千元	人民幣千元
股息	25	—	—

第28至56頁的附註構成本未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期權益變動表

本公司權益擁有人應佔

	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控制性	總權益
	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2011年1月1日餘額	3,107,456	378,062	7,393,396	10,878,914	267,664	11,146,578
全面收入						
— 期間利潤	-	-	2,468,706	2,468,706	52,415	2,521,121
— 其他全面收入	-	-	-	-	-	-
截至2011年6月30日止六個月 全面收入總額	-	-	2,468,706	2,468,706	52,415	2,521,121
與權益擁有人交易						
— 股息	-	-	(241,806)	(241,806)	-	(241,806)
— 購買股份作股份獎勵計劃持有	(55,255)	-	-	(55,255)	-	(55,255)
— 僱員購股權計劃	-	9,519	-	9,519	-	9,519
與權益擁有人交易總計	(55,255)	9,519	(241,806)	(287,542)	-	(287,542)
撥作法定儲備	-	2,444	(2,444)	-	-	-
於2011年6月30日餘額	3,052,201	390,025	9,617,852	13,060,078	320,079	13,380,157

簡明綜合中期權益變動表

	本公司權益擁有人應佔					
	股本及溢價 人民幣千元 (附註15)	其他儲備 人民幣千元 (附註16)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2010年1月1日餘額	3,172,401	347,231	4,682,998	8,202,630	26,927	8,229,557
全面收入						
— 期間利潤/(虧損)	—	—	815,250	815,250	(1,369)	813,881
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至2010年6月30日止六個月 全面收入總額	—	—	815,250	815,250	(1,369)	813,881
與權益擁有人交易						
— 股息	—	—	(245,247)	(245,247)	—	(245,247)
— 本公司購回股份	(35,479)	—	—	(35,479)	—	(35,479)
— 僱員購股權計劃	—	18,459	—	18,459	—	18,459
與權益擁有人交易總計	(35,479)	18,459	(245,247)	(262,267)	—	(262,267)
來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	10,500	10,500
於2010年6月30日餘額	3,136,922	365,690	5,253,001	8,755,613	36,058	8,791,671

第28至56頁的附註構成未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 未經審核 人民幣千元	2010年 未經審核 人民幣千元
經營活動所用的現金淨額		(2,002,985)	(37,685)
投資活動現金流			
購買物業及設備		(132,507)	(116,073)
添置投資物業		(1,607,320)	(423,872)
購買土地使用權		(181,608)	(206,899)
投資活動(所用)/產生的其他現金		(99,992)	53,548
投資活動所用的現金淨額		(2,021,427)	(693,296)
融資活動現金流			
借貸所得款項		4,024,559	1,285,735
償還借貸		(1,426,415)	(381,501)
擔保按金減少		264,054	6,062
分派股息		(241,806)	(136,492)
融資活動所用的其他現金		(20,421)	(24,979)
融資活動產生的現金淨額		2,599,971	748,825
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,424,441)	17,844
期初現金及現金等價物		2,739,908	1,764,225
外幣匯率變動影響		(8,867)	(1,576)
期末現金及現金等價物	14	1,306,600	1,780,493

第28至56頁的附註構成該等未經審核中期綜合財務報表的一部分。

簡明綜合中期財務資料附註

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。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資、物業管理服務，以及其他物業開發相關服務。

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」)上市，並以聯交所為第一上市地。

本簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)於2011年8月25日經本公司董事會(「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

2.1 編製基準

本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。本中期財務資料應與截至2010年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀，該等年度綜合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。

2.2 會計政策

除以下所述者外，所應用之會計政策乃與截至2010年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，詳情請參閱該等年度財務報表。

(a) 中期期間之所得稅乃根據適用於估計總年度盈利之稅率進行應計計算。

(b) 有關可供出售開發物業的土地使用權之會計政策變動。

有關可供出售開發物業的土地使用權符合香港會計準則第17號「租賃」之租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」之存貨的定義。本集團自2011年1月1日起更改有關可供出售開發物業的土地使用權之會計政策。

於過往年度，就將開發可供出售物業而取得土地使用權的首付款已視為經營租賃首付款，已初步在資產負債表確認為獨立流動資產項目。該等款項其後根據香港會計準則第17號按租期以直線法攤銷。興建物業期內之攤銷已撥充資本，作為開發中物業成本。興建物業展開前至竣工後期間內之攤銷已於損益賬內確認。倘有關物業於有關物業竣工後出售及交付，未攤銷首付款確認為銷售成本。

簡明綜合中期財務資料附註

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(b) (續)

於2011年改變會計政策後，有關可供出售開發物業的土地使用權視為存貨之一部分，不再攤銷。此等土地使用權計入開發中物業或持作銷售竣工物業，視乎開發階段而定，根據香港會計準則第2號按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量。管理層相信，有關可供出售開發物業的土地使用權之新分類，使截至2011年6月30日止六個月對本集團財務狀況及其表現的呈列更能反映相關情況及管理層動用資產的意向。新會計政策亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策的改變並無對截至2011年6月30日止六個月或過往年度的本集團利潤造成重大影響。因此，過往年度本集團的綜合全面收益表並無作追溯調整。唯一作出的追溯調整是將有關可供出售開發物業的土地使用權計入開發中物業及持作銷售竣工物業各自的結餘內，並對本集團於2010年1月1日及2010年12月31日的綜合資產負債表重新分類如下：

於2010年1月1日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,616,364	(1,616,364)	—
開發中物業	1,210,068	1,290,746	2,500,814
持作銷售竣工物業	478,410	325,618	804,028

於2010年12月31日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,741,981	(1,741,981)	—
開發中物業	1,924,716	1,582,433	3,507,149
持作銷售竣工物業	1,199,765	159,548	1,359,313

簡明綜合中期財務資料附註

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(c) 以下詮釋、準則之修訂及詮釋之修訂必須在2011年1月1日開始的財政年度首次強制採用：

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(2010年)
香港會計準則第32號修訂	配股之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	預付最低資金要求
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除所披露者外，採納以上詮釋、準則之修訂及詮釋之修訂並無對中期財務資料產生任何重大影響，而除其他章節所披露者外，亦無導致會計政策出現任何變動。

(d) 以下新訂準則及準則之修訂經已頒佈，但未於期間生效，亦無提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2013年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回有關資產	2012年1月1日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—轉讓金融資產	2011年7月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	共同安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公允價值計量	2013年1月1日
香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利	2013年1月1日

管理層現正評估上述各項的影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

簡明綜合中期財務資料附註

3. 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策運用、資產及負債、收入及開支的列報額有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，由管理層對本集團在會計政策的應用及估計不明確數據的主要來源所作出的重大判斷與截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表適用者相同，惟以下各項除外：

- (a) 釐定所得稅撥備時，需要作出判斷(附註2.2(a))。
- (b) 與過往年度一樣，在初步確認後，倘在建中投資物業的公允價值被認為能可靠計量，則按其公允價值列賬。為了評估是否能可靠地釐定在建中投資物業的公允價值，管理層已考慮的主要因素，包括但不限於以下所載者：
- 施工合同的條文
 - 竣工階段
 - 該項目／物業是否為標準式(市場通用)或非標準式
 - 竣工後現金流入的可靠性水平
 - 該物業特定的開發風險
 - 就類似施工的過往經驗
 - 施工許可證的狀況

管理層經諮詢獨立合資格估值師後，認為可以合理準確的水平計量若干在建中投資物業於2011年6月30日的公允價值。因此，於2011年6月30日的該等在建中投資物業以公允價值計量(2010年：以成本計量)。

截至2011年6月30日止六個月，在建中投資物業公允價值收益為人民幣3,021,514元(截至2010年6月30日止六個月：無)(附註7)。

簡明綜合中期財務資料附註

4. 財務風險管理

4.1 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。

中期財務資料並未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，故應與本集團於2010年12月31日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。

4.2 流動資金風險

下表按各結算日載列本集團金融負債的相關到期情況。表內披露的金額為合同未折現現金流。貿易及其他應付款於12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘，皆因折現影響並不重大。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年6月30日					
借貸	2,817,803	1,946,359	5,336,729	498,510	10,599,401
貿易及其他應付款	1,577,219	-	-	-	1,577,219
於2010年12月31日					
借貸	2,294,538	479,794	4,134,273	645,192	7,553,797
貿易及其他應付款	1,536,007	-	-	-	1,536,007

4.3 公允價值估計

不同分級定義如下：

- 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)輸入資料(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資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

於2011年6月30日及2010年12月31日，本集團並無第二級或第三級金融工具，唯一的第一級金融工具指以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註12)。截至2011年6月30日止六個月，金融工具公允價值計量所使用的公允價值層級間未發生轉移。

截至2011年6月30日止六個月，未發生重大商業或經濟環境變化以至於影響本集團金融資產及金融負債的公允價值。

截至2011年6月30日止六個月，未發生金融資產重新分類的情況。

簡明綜合中期財務資料附註

5. 分部資料

董事會為本集團的首席營運決策者，審閱本集團的內部匯報，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服務。董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，本集團的綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

截至2011年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	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 服務 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	1,744,484	101,827	46,066	64,076	-	1,956,453
分部間收入	-	-	(5,876)	-	-	(5,876)
收入	1,744,484	101,827	40,190	64,076	-	1,950,577
分部業績	650,461	3,061,666	(15,514)	(95,229)	(3,088)	3,598,296
委託貸款之利息收入(附註20)						8,668
未分配經營成本						(84,962)
融資收入－淨額						41,272
除所得稅前利潤						3,563,274
所得稅開支						(1,042,153)
期間利潤						2,521,121
資本開支	10,206	1,466,816	2,630	399,598	-	1,879,250
折舊(附註6)	3,761	-	929	24,181	-	28,871
土地使用權攤銷確認為開支 (附註6)	-	-	-	4,164	-	4,164
投資物業公允價值收益 (附註7)	-	3,021,514	-	-	-	3,021,514

簡明綜合中期財務資料附註

5. 分部資料(續)

截至2010年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	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 服務 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	956,981	63,608	36,478	61,150	-	1,118,217
分部間收入	-	-	(15,030)	(61,150)	-	(76,180)
收入	956,981	63,608	21,448	-	-	1,042,037
分部業績	400,381	752,061	(5,874)	(12,054)	(3,581)	1,130,933
未分配經營成本						(68,519)
融資收入—淨額						3,673
除所得稅前利潤						1,066,087
所得稅開支						(252,206)
期間利潤						813,881
資本開支	43,775	496,672	566	145,789	-	686,802
折舊(附註6)	2,854	-	413	595	-	3,862
土地使用權攤銷確認為開支 (附註6)	-	-	-	1,005	-	1,005
投資物業公允價值收益 (附註7)	-	729,894	-	-	-	729,894

簡明綜合中期財務資料附註

5. 分部資料(續)

於2011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 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	13,915,274	16,262,013	89,516	2,757,620	(2,996,258)	30,028,165
其他資產						647,556
總資產						30,675,721
分部負債	4,299,789	544,374	120,860	2,302,839	(2,840,369)	4,427,493
其他負債						12,868,071
總負債						17,295,564

於2010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 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	13,249,277	10,749,980	115,078	1,724,345	(2,400,340)	23,438,340
其他資產						1,027,966
總資產						24,466,306
分部負債	3,579,846	369,113	109,679	1,885,538	(2,127,923)	3,816,253
其他負債						9,503,475
總負債						13,319,728

簡明綜合中期財務資料附註

5. 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
分部資產	30,028,165	23,438,340
其他資產		
預付所得稅	67,887	12,395
遞延所得稅資產	104,933	75,514
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	435,625	897,112
應收關聯方款項	26,969	17,338
其他企業資產	12,142	25,607
總資產	30,675,721	24,466,306

分部負債與總負債對賬如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
分部負債	4,427,493	3,816,253
其他負債		
即期所得稅負債	1,499,411	1,506,881
遞延所得稅負債	2,372,802	1,602,362
即期借貸	2,330,062	1,954,281
非即期借貸	6,512,570	4,267,087
應付關聯方款項	117,634	82,800
其他企業負債	35,592	90,064
總負債	17,295,564	13,319,728

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。向董事會匯報的對外收入乃以與簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

向董事會所呈報之有關總資產及負債的金額乃以與財務報表的總資產及負債一致的方式計量。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、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)及物業及設備(附註6)添置。

簡明綜合中期財務資料附註

6. 物業及設備以及土地使用權

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 (重列) 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月		
於2011年1月1日之期初賬面淨值	904,176	108,490
添置	190,715	221,719
結轉自投資物業(附註7)	353,112	289,044
出售	(971)	-
折舊／攤銷開支	(28,871)	(4,164)
於2011年6月30日之期終賬面淨值	1,418,161	615,089
截至2010年6月30日止六個月		
於2010年1月1日之期初賬面淨值	323,917	61,343
添置	150,968	39,162
出售	(1,027)	-
折舊／攤銷開支	(3,862)	(1,005)
於2010年6月30日之期終賬面淨值	469,996	99,500

於2011年6月30日，人民幣999,761,000元(2010年12月31日：人民幣775,361,000元)的物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

截至2011年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為8.68%(截至2010年6月30日止六個月：6.09%)。

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地(全部位於中國)在固定期間主要作為酒店樓宇及自用樓宇的成本。

於2011年6月30日，人民幣108,646,000元(2010年12月31日：人民幣93,021,000元)的土地使用權已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

簡明綜合中期財務資料附註

7. 投資物業

	竣工物業 人民幣千元	在建中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月			
於2011年1月1日	8,984,000	1,104,058	10,088,058
添置	39,212	1,427,604	1,466,816
轉撥至物業及設備以及土地使用權(附註6)	(183,958)	(458,198)	(642,156)
公允價值收益	-	3,021,514	3,021,514
於2011年6月30日	8,839,254	5,094,978	13,934,232
截至2010年6月30日止六個月			
於2010年1月1日	5,582,400	925,386	6,507,786
添置	80,888	389,053	469,941
結轉自在建中物業	-	26,731	26,731
結轉	331,318	(331,318)	-
公允價值收益	729,894	-	729,894
於2010年6月30日	6,724,500	1,009,852	7,734,352

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2011年6月30日之公允價值計算，並由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)進行評定。

就竣工投資物業而言，估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

就在建中投資物業而言，估值乃根據評估開發地盤時一般採用的餘值估值法進行，即按「猶如竣工」基準確立物業的市場價值，並適當扣減將產生的建築成本、專業費用、利息付款及開發商利潤。

截至2011年6月30日止六個月，借貸的資本化利率為8.68%(截至2010年6月30日止六個月：6.09%)。

於2011年6月30日，人民幣8,504,932,000元(2010年12月31日：人民幣6,392,529,000元)的投資物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

該等投資物業均位於中國。

簡明綜合中期財務資料附註

8. 開發中物業

	2011年 6月30日	2010年 12月31日 (重列)
	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：		
建築成本及資本化開支	1,899,026	1,546,516
資本化利息	506,380	356,345
土地使用權	3,479,473	1,604,288
	5,884,879	3,507,149

所有開發中物業均位於中國。

於2011年6月30日，約人民幣1,970,958,000元(2010年12月31日：人民幣2,290,653,000元)的開發中物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

截至2011年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為8.68%(截至2010年6月30日止六個月：6.09%)。

9. 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2011年6月30日，約人民幣428,638,000元(2010年12月31日：人民幣542,192,000元)的持作銷售竣工物業已作為本集團借貸的抵押品(附註17)。

10. 貿易、其他應收款以及貸款

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	498,919	498,541
— 關聯方(附註28(c))	48,370	40,806
— 第三方	450,549	457,735
借予第三方的委託貸款(附註(b))	270,000	170,000
其他應收款：	317,465	444,584
— 關聯方(附註28(c))	26,969	17,338
— 第三方(附註(c))	290,496	427,246
預付營業稅及其他稅項	94,658	28,237
	1,181,042	1,141,362

簡明綜合中期財務資料附註

10. 貿易、其他應收款以及貸款(續)

- (a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2011年6月30日及2010年12月31日，貿易應收款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	342,458	412,865
90日以上及365日以內	156,461	85,676
	498,919	498,541

- (b) 委託貸款乃透過一家金融機構借予第三方。於2011年6月30日的加權平均利率為8.17%(2010年12月31日：5.70%)。

委託貸款的變動如下：

	截至2011年 6月30日止 六個月 人民幣千元
於1月1日	170,000
委託貸款增加	200,000
委託貸款償還	(100,000)
於6月30日	270,000

- (c) 金額主要包括就競投土地使用權競標的拍賣按金。

於2011年6月30日及2010年12月31日，貿易、其他應收款以及貸款的公允價值約相等於其賬面值。

除附註(b)所述的委託貸款外，貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易、其他應收款以及貸款均為無抵押，並以人民幣計值。於2011年6月30日及2010年12月31日，沒有任何重大貿易及其他應收款發生減值或已逾期。

簡明綜合中期財務資料附註

11. 預付款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
收購物業－關聯方(附註28(c))	600,000	600,000
收購土地使用權(附註(a))	2,703,483	2,500,878
建材－第三方	96,626	145,420
	3,400,109	3,246,298

(a) 收購土地的付款將根據土地收購合同所載付款條款而作出。於2011年6月30日，本集團尚未取得相關土地使用權證。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註27(a))。

12. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為本集團持作買賣的上市權益證券。

13. 受限制現金

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	889,004	632,121
銀行承兌票據保證金(附註(b))	110,928	2,081
銀行借貸保證金(附註(c))	360,693	624,747
其他	5,318	3,096
	1,365,943	1,262,045

(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築保證金。保證金僅可在獲取中國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。該等保證金的餘額僅會於完成相關預售物業或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

(b) 於2011年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣110,928,000元(2010年12月31日：人民幣2,081,000元)，作為發行銀行承兌票據的擔保。

(c) 於2011年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣360,693,000元(2010年12月31日：人民幣624,747,000元)，作為本集團銀行借貸的抵押品(附註17)。

大部分受限制現金以人民幣計值。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。受限制現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

簡明綜合中期財務資料附註

14. 現金及現金等價物

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010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	1,268,306	2,522,961
— 以港元計值	2,643	6,695
— 以美元計值	35,651	210,252
	1,306,600	2,739,908

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。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

15. 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值	普通股等值 面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月						
於2011年1月1日餘額	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	(29,466)	3,107,456
購買股份作股份獎勵計劃 持有(附註(a))	-	-	-	-	(55,255)	(55,255)
於2011年6月30日餘額	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	(84,721)	3,052,201
截至2010年6月30日止六個月						
於2010年1月1日餘額	4,087,448,000	40,874,480港元	36,269	3,136,132	-	3,172,401
本公司購回股份	(19,000,000)	(190,000港元)	(167)	(35,312)	-	(35,479)
於2010年6月30日餘額	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	-	3,136,922

簡明綜合中期財務資料附註

15. 股本及溢價(續)

(a) 就股份獎勵計劃持有的股份

於2010年12月2日(「採納日期」)，董事會批准及採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，多名本集團獲選僱員有權參與該計劃。本集團已成立一項信託(「股份獎勵計劃信託」)以管理股份獎勵計劃。董事會全權酌情決定，股份獎勵計劃信託將於聯交所購買本公司股份，惟以董事會所釐定的最多數目為限，並為僱員持有彼等獲授予但未歸屬之股份，直至有關歸屬期完結為止。除非董事會提早終止股份獎勵計劃，否則該計劃將自採納日期起計六年期間內生效並具有效力。

截至2011年6月30日止六個月，股份獎勵計劃信託於公開市場購入24,397,000股本公司股份(截至2010年6月30日止六個月：無)，總成本(包括交易相關成本)約為人民幣55,255,000元。於2011年6月30日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2010年12月31日：13,956,000股)。

由於截至2011年6月30日止六個月並無向僱員授出任何本公司股份，故並無就股份獎勵計劃確認任何開支或儲備(截至2010年6月30日止六個月：無)。

截至2011年6月30日止六個月，股份獎勵計劃信託收取現金股息人民幣2,301,000元，該筆款項將用作支付信託費用或購買本公司股份(附註25)。

16. 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	總計 人民幣千元
於2011年1月1日餘額	337,203	4,780	36,079	378,062
撥作法定儲備	-	2,444	-	2,444
僱員購股權計劃	-	-	9,519	9,519
於2011年6月30日餘額	337,203	7,224	45,598	390,025
於2010年1月1日餘額	337,203	4,780	5,248	347,231
僱員購股權計劃	-	-	18,459	18,459
於2010年6月30日餘額	337,203	4,780	23,707	365,690

(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進行的重組，本公司向控股股東收購的子公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

簡明綜合中期財務資料附註

16. 其他儲備(續)

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團子公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團子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。視乎性質而定，儲備可用以抵銷子公司累計虧損或以紅股發行方式分派予股東。

(c) 購股權儲備

於2009年9月16日，本公司根據一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)向董事和獲選僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於本公司在聯交所上市時認購本公司合共40,000,000股股份，價格較發售價每股2.75港元折讓10%。首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權將不可於授出日期2009年9月16日後首12個月內行使。

於2011年6月30日及2010年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於下列日期已發行股份數目	
			2011年6月30日	2010年12月31日
由2009年9月16日起計1年	2012年9月15日	2.475港元	6,872,000	7,112,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	6,872,000	7,112,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	6,872,000	7,112,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	6,872,000	7,112,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	6,872,000	7,112,000
			34,360,000	35,560,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
於1月1日	35,560,000	37,900,000
已失效	(1,200,000)	(1,540,000)
於6月30日	34,360,000	36,360,000

本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

已授出購股權的公允價值為每份購股權2.16港元，由一名獨立估值師使用二項式模型釐定。輸入該模型的重要資料為估計授出日期的股份價格4.00港元、年度無風險收益率年利率0.991%至2.109%、預期波幅70.65%至63.54%、購股權年期3至7年及預期股息率年利率1.00%。

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借貸

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
優先票據	2,065,129	1,344,658
— 2015年到期的優先票據(「2015年票據」)(附註(a)(i))	1,315,825	1,344,658
— 2014年到期的優先票據(「2014年票據」)(附註(a)(ii))	749,304	—
銀行借貸	4,369,508	3,349,845
— 有抵押(附註(b))	4,052,039	3,349,845
— 無抵押	317,469	—
其他借貸	865,640	490,124
— 有抵押(附註(c))	468,347	—
— 無抵押	397,293	490,124
減：一年內到期款項	(787,707)	(917,540)
	6,512,570	4,267,087
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,238,855	733,241
— 有抵押(附註(b))	1,183,855	682,771
— 無抵押	55,000	50,470
其他借貸—無抵押	303,500	303,500
長期借貸的即期部分	787,707	917,540
	2,330,062	1,954,281

(a) 優先票據

(i) 2015年票據

於2010年9月16日，本公司按面值發行於2015年9月16日到期總面值為200,000,000美元(相等於約人民幣1,343,440,000元)的13.75%優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,800,000美元(相等於人民幣1,308,511,000元)。2015年票據以美元計值。

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(i) 2015年票據(續)

於資產負債表確認的2015年票據計算如下：

	截至 2011年6月30日 止六個月 人民幣千元
於1月1日	1,344,658
利息開支及發行成本攤銷	94,277
償還利息	(90,308)
匯兌收益	(32,802)
於6月30日	1,315,825

於2011年6月30日，2015年票據的公允價值為人民幣1,297,555,800元(2010年12月31日：人民幣1,384,144,000元)。公允價值乃按2015年票據於結算日的市價計算得出。

(ii) 2014年票據

於2011年3月17日，本公司按面值發行於2014年3月17日到期總面值為人民幣750,000,000元的11.5%優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為110,763,000美元(相等於約人民幣722,193,000元)。2014年票據以人民幣計值。

於資產負債表確認的2014年票據計算如下：

	截至 2011年6月30日 止六個月 人民幣千元
於2011年3月17日發行2014年票據的面值	750,000
發行成本	(27,807)
於發行日的公允價值	722,193
利息開支及發行成本攤銷	27,111
於2011年6月30日的賬面值	749,304

於2011年6月30日，2014年票據的公允價值為人民幣751,875,000元。公允價值乃按2014年票據於結算日的市價計算得出。

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借貸(續)

(b) 銀行借貸－有抵押

於2011年6月30日，銀行借貸為人民幣5,235,894,000元(2010年12月31日：人民幣4,032,616,000元)，以本集團的物業及設備(附註6)、土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註8)、持作銷售竣工物業(附註9)及受限制現金(附註13)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣744,100,000元(2010年12月31日：人民幣160,000,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註28(b))。

(c) 其他借貸－有抵押

於2011年3月，本公司一家主要於廈門從事房地產項目開發的子公司(「廈門項目公司」)與一家金融機構(「受託人」)訂立一項資金安排。根據該資金安排，受託人籌集總額為人民幣450,000,000元的信託資金並將該資金注入廈門項目公司。廈門項目公司須於該資金於2012年9月到期時向受託人償還本金額及該資金之固定利息。該資金安排被確認為本集團之一項借貸。廈門項目公司49%的股份由受託人持有作抵押，而廈門項目公司的開發中物業人民幣779,710,000元乃質押予受託人(附註8)。

於2011年6月30日，該借貸的賬面值為人民幣468,347,000元，該金額包括本金額人民幣450,000,000元及應付利息人民幣18,347,000元。

銀行借貸及其他借貸的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日之期初結餘	4,876,710	2,171,916
增加借貸	3,339,160	1,285,735
償還借貸	(1,426,415)	(381,501)
淨匯兌收益	(11,952)	(5,913)
於6月30日之期終結餘	6,777,503	3,070,237

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借貸(續)

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
人民幣	7,016,443	4,446,139
美元	1,613,294	1,344,658
港元	212,895	430,571
	8,842,632	6,221,368

本集團的未提取借貸融通額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
浮動利率		
— 一年內屆滿	258,400	1,544,500
— 一年後屆滿	711,400	120,000

18. 貿易及其他應付款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,065,400	1,036,927
— 關聯方(附註28(c))	36,902	23,493
— 第三方	849,324	1,000,700
— 票據應付款— 第三方	179,174	12,734
其他應付款及應計費用：	270,704	236,401
— 關聯方(附註28(c))	117,634	82,800
— 第三方	153,070	153,601
留成金應付款	150,278	131,463
收購土地使用權應付款	53,834	53,834
其他應付稅項	37,003	77,382
	1,577,219	1,536,007

簡明綜合中期財務資料附註

18. 貿易及其他應付款(續)

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	238,788	332,164
90日以上及180日以內	277,980	310,110
180日以上及365日以內	306,335	145,418
365日以上及3年以內	242,297	249,235
	1,065,400	1,036,927

19. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業稅及其他徵費	100,365	54,623
員工成本(包括董事薪酬)	140,704	103,845
廣告成本	34,022	24,114
折舊	28,871	3,862
物業銷售成本(扣除員工成本)	867,108	435,745
核數師酬金	2,700	1,270
捐款予政府慈善機構	5,500	29,429

20. 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
委託貸款之利息收入(附註10(b))	8,668	-
計入開發中物業的處置土地使用權收益	-	9,471
來自按公允價值計入損益的金融資產的(虧損)/收益	(197)	3,500
	8,471	12,971

21. 匯兌虧損－淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入融資收入淨額(附註22)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

簡明綜合中期財務資料附註

22. 融資收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸及其他借貸	(194,634)	(58,296)
－優先票據	(121,388)	—
減：資本化利息	312,540	56,056
	(3,482)	(2,240)
融資活動產生的淨匯兌收益	44,754	5,913
	41,272	3,673

23. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	138,916	112,403
－中國土地增值稅	162,216	21,854
－中國土地增值稅退稅	—	(53,048)
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	741,021	170,997
	1,042,153	252,206

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。本公司於英屬維爾京群島成立之子公司乃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。

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對本期間之估計應課稅利潤按適用稅率計算。

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排的規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣稅。於2008年1月1日後從中國公司所產生利潤分派的所有股息均須繳納預扣稅。

簡明綜合中期財務資料附註

23. 所得稅開支(續)

香港利得稅

期內本集團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。位於香港的集團公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國土地增值稅

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的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，惟根據稅務機關核准的計稅方法按視作稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

24. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數(不包括本集團所購買的普通股及根據股份獎勵計劃持有的股份)計算得出(附註15(a))。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,468,706	815,250
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,010,730	4,082,293
每股基本盈利(每股人民幣分)	61.55分	19.97分

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股的加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類攤薄潛在普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。本集團計算未行使購股權所附認購權的金錢價值，以釐定可按公允價值(按本公司股份的年度平均市場股價釐定)購買的股份數目。截至2011年6月30日止六個月，由於期內的普通股平均市價低於認購價及並無根據股份獎勵計劃授出任何股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(截至2010年6月30日止六個月：相等)。

簡明綜合中期財務資料附註

25. 股息

董事會已決議不宣派有關截至2011年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2010年6月30日止六個月：無)。

末期現金股息人民幣244,107,000元(2010年：人民幣245,247,000元)已於2011年5月27日的股東週年大會上獲得批准，隨後已於2011年6月派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託(附註15(a))的股息人民幣2,301,000元(截至2010年6月30日止六個月：無)後所得的股息淨額為人民幣241,806,000元，乃於簡明綜合中期權益變動表內列作與權益擁有人的交易。

26. 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010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	2,431,142	1,876,958

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就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。本公司董事認為財務擔保公允價值並不重大。

27. 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	4,821,981	2,766,366
— 收購土地使用權	1,572,612	1,809,186
	6,394,593	4,575,552

簡明綜合中期財務資料附註

27. 承擔(續)

(b) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	13,067	12,908
— 一年以上但兩年以內	6,977	13,227
— 兩年以上但三年以內	363	727
	20,407	26,862

28. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
控股股東，包括許先生、黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員，許先生及許華芳先生亦是本公司的執行董事
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	由許先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許先生最終控制
鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍大酒店有限公司	由許先生最終控制
弘商有限責任公司	由許先生最終控制

簡明綜合中期財務資料附註

28. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2011年6月30日止六個月內，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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	1,167	791
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	7,420
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	6,750	7,125
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	—	802
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	4,190
	7,917	20,328
物業管理費收入：		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	—	2,116
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	953
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	734
— 由許先生最終控制的其他相關實體	902	464
	902	4,267
向關聯方購買物業及設備：		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	883	632
— 福建平安報警網絡有限公司	28,720	—
	29,603	632
關聯方收取的酒店住宿服務費用：		
— 澳門寶龍集團發展有限公司	404	779
關聯方收取的辦公室租賃開支：		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	743	145

交易費用乃根據相關協議條款收取。

(ii) 於2011年6月30日，關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣744,100,000元(2010年12月31日：人民幣160,000,000元)提供公司擔保(附註17(b))。

(iii) 本公司董事認為該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

簡明綜合中期財務資料附註

28. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

於2011年6月30日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
計入貿易應收款的應收關聯方款項(附註(i))：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	4,141	2,974
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	3,135	3,488
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	13,786	13,786
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	2,678	2,678
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	24,591	17,841
— 由許先生最終控制的其他相關實體	39	39
	48,370	40,806
計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(ii))：		
— 許先生	-	4,376
— 由許先生最終控制的相關實體	26,969	12,962
— 寶龍集團發展有限公司	21,618	6,857
— 福州康城百貨有限公司	-	2,132
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	4,581	3,537
— 由許先生最終控制的其他相關實體	770	436
	26,969	17,338
收購物業預付款(附註(iii))：		
— 寶龍集團發展有限公司	600,000	600,000
計入貿易應付款的應付關聯方款項(附註(i))：		
— 福建平安報警網絡有限公司	36,210	23,377
— 由許先生最終控制的其他相關實體	692	116
	36,902	23,493
計入其他應付款的應付關聯方款項(附註(ii))：		
— 弘商有限責任公司	84,734	-
— 許先生	32,900	32,900
— 廈門寶龍大酒店有限公司	-	25,000
— 福建平安報警網絡有限公司	-	9,900
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	-	15,000
	117,634	82,800

簡明綜合中期財務資料附註

28. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
一名關聯方持有的優先票據(附註(iv)) — 許華芳先生	33,013	31,599

- (i) 計入貿易應收／付款的應收／付關聯方款項主要來自租金收入及購買建材。該等款項為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (ii) 計入其他應收／付款的應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按的要求收取／償還，性質屬現金墊款。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與寶龍集團發展有限公司訂立協議，向寶龍集團發展有限公司收購明發中心的若干物業(「明發物業」)，代價為人民幣600,000,000元。由於寶龍集團發展有限公司的聯席開發夥伴延遲交付物業，故預期收購將延遲完成。本公司及寶龍集團發展有限公司同意將收購押後至2011年12月31日完成。根據該協議，由訂立協議日期起至轉讓物業所有權證日期為止期間內，本集團有權享有來自明發物業的租金收入。截至2011年6月30日止六個月，租金收入人民幣8,423,000元(截至2010年6月30日止六個月：相同)已於損益內確認。
- (iv) 許華芳先生已於2010年透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據(附註17)。於2011年6月30日，許華芳先生持有的2015年票據的賬面值為人民幣33,013,000元(2010年12月31日：人民幣31,599,000元)。