



POWERLONG
宝龙

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Powerlong Real Estate Holdings Limited

股份代碼：1238

中期報告 2012



目錄

公司介紹	2
公司資料	3
業績摘要	4
管理層討論及分析	5
權益披露	9
企業管治報告	16
簡明綜合中期資產負債表	18
簡明綜合中期全面收益表	20
簡明綜合中期權益變動表	21
簡明綜合中期現金流量表	23
簡明綜合中期財務資料附註	24



公司介紹

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」或「寶龍」，連同其附屬公司統稱「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」)主板上市。寶龍致力於提升國民生活品質和推進中國城市化進程。

將目標鎖定長三角為中心，並大舉拓展至渤海地區、中原地區及海峽西岸，寶龍目前正經營三條產品線，包括社區商業綜合大樓、市郊中心商業綜合大樓及市中心商業綜合大樓。於2012年6月30日，寶龍地產在中國共打造30個項目，涵蓋河北省、天津市、山東省、江蘇省、福建省、重慶市、上海市、浙江省及吉林省。集購物商場、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍城市廣場，部分項目更可能會包括可進一步提升購物商場完備性的酒店。廣場的設計形成一種獨特的商業地產模式，已獲得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，還完善了各城市的零售配套。提升國民的生活水平是推動城市邁向優質改進的不二法門。過去如是，寶龍將來亦定將積極令此目標實現。

寶龍的成功發展實有賴本公司主席許健康先生的創新理念。他從一開始就將其遠見和視野灌輸入企業發展之中，並一直推動著變革。寶龍將繼續發揚「誠信恭謙做人，創新敬業做事」的信念，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和其員工締造價值。

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

非執行董事

許華芬女士

劉曉蘭女士

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

梅建平先生(主席)

許華芳先生

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

梁旭明先生

授權代表

許華芳先生

梁旭明先生

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

郵編：200336

股份過戶登記總處

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

東亞銀行

法律顧問

盛德律師事務所

業績摘要

業績摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	
	2012年上半年	2011年上半年	
收入	2,797.8	1,950.6	43%
毛利	1,142.0	845.1	35%
期間利潤	1,229.2	2,521.1	-51%
以下應佔：			
－ 本公司權益擁有人	1,221.0	2,468.7	-51%
－ 非控制性權益	8.2	52.4	-84%
每股盈利(每股人民幣分)			
－ 基本	30.45	61.55	-51%
－ 攤薄	30.45	61.55	-51%

收入分析

	截至6月30日止六個月		變動
	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	
	2012年上半年	2011年上半年	
物業銷售	2,362.8	1,744.5	35%
投資物業租金收入	159.8	101.8	57%
物業管理服務收入	81.3	40.2	102%
其他收入	193.9	64.1	202%
	2,797.8	1,950.6	43%

	2012年6月30日 人民幣百萬元	2011年12月31日 人民幣百萬元	變動
總資產	37,754.5	34,004.4	11%
總負債	22,277.5	19,599.1	14%
總權益	15,477.0	14,405.3	7%

管理層討論及分析

市場回顧及展望

2012年上半年，本集團堅守「穩健經營、精益求精」的核心戰略，地產開發繼續以「提升品質、控制成本、優化設計、升級產品」為工作主線；商業經營以「提升現有資產價值，打造更強大品牌」為經營方針；更全賴全體同仁的共同努力，在2012年上半年圓滿地達成了多個目標。

於2012年上半年，政府對房地產的調控依然嚴格。相對於2011年迅速拓展版圖，成功實現了六個商場及兩家酒店開業，寶龍於2012年則更強調資源整合、營運能力的細化及提升。通過內部集思廣益、專題研討、深入論證，本集團得以鞏固其產品定位，並對相關人員進行了針對性的系列培訓，尤其讓管理團隊對未來產品的模式、專案規模，以及區域的發展等更為明確，讓有關員工可做出更妥善的安排。

本集團今年花了很多心思對現行專案進行全面升級改造；也投放了資源對旗下所有專案進行了一次大範圍的評估盤點，統計及分析了營運中的問題，為規範未來的寶龍產品奠定了基礎。

總結本集團於2012年上半年的表現，本集團實現了合約銷售約人民幣3,059.6百萬元，按年增長約31.1%，其中貢獻較大的主要項目包括杭州、洛陽、泉州安溪、重慶合川及廈門等，而總體毛利率維持約40.8%。2011年新開業的6個購物商場，包括宿遷、鹽城、青島李滄、青島即墨、洛陽及泉州安溪都有不錯的表現，其中大部分的入駐率都超過90%，令回顧期間本集團的總租金收入提高約56.9%至約人民幣160百萬元。至於酒店和百貨，兩者作為綜合體開發的配套業務，主力提升寶龍商業的定位。酒店業績達到預期，經營業績穩定，帶來總收入約人民幣75百萬元。

除財務表現有所改善之外，本集團的品牌及形象亦有所改善，2012年上半年獲得了權威機構頒發的多達16個大獎，如「2012中國房地產百強企業第39名」、「2012中國房地產百強之星」、「2012中國商業地產30強企業第2名」、「2012中國房地產上市公司綜合實力五十強」、「2012中國大陸在港上市房地產公司綜合實力十強」、「2012中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強」及「2012中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力十強」等。這些獎項的獲得都是對寶龍成績的重要肯定。

有見及多變的政策和市場，2012下半年，寶龍將繼續貫徹本集團「穩健經營、精益求精」的核心策略，強化行銷、緊貼市場，及時調整銷售策略。同時，本集團也將繼續加強產品定位、提高設計水準、進一步提高寶龍產品的市場競爭力。為了維持穩健的現金流，本集團將繼續發揮穩健的財務管理手段，做好適當的融資安排，並視本公司流動資金狀況，靈活調動現金流，確保財務安全和穩健運營。同時實行更加嚴緊的成本控制措施，務求全面降低成本。本集團將持續注重區域選擇，謹慎理性擴充，促進土地儲備持續健康發展。在本集團上下共同努力下，管理層竭誠為本公司股東（「股東」）帶來理想回報。



管理層討論及分析

業務回顧及財務分析

截至2012年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；及(iv)其他物業發展相關服務，進行其業務活動。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2012年6月30日止六個月內，本集團緊密符合其已竣工及交付時間表，已售及交付項目的建築面積(「建築面積」)約357,580平方米(截至2011年6月30日止六個月：251,575平方米)，較2011年同期的金額增加42.1%。

物業銷售表現

截至2012年6月30日止六個月內，本公司錄得穩定的物業銷售表現。

本公司總合約銷售面積約358,881平方米(截至2011年6月30日止六個月：345,687平方米)，而合約銷售總金額約人民幣3,059.6百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣2,334.6百萬元)。截至2012年6月30日止六個月的銷售金額較2011年同期的金額增加約31.1%。

項目名稱	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)
泉州安溪	48,646	285,955
常州	26,736	178,620
重慶合川	43,836	272,069
杭州	59,618	981,475
泉州晉江	23,477	175,176
洛陽	44,228	292,436
青島即墨	25,659	162,174
宿遷	16,841	82,353
蘇州太倉	8,517	57,602
天津	4,776	103,639
無錫玉祁	10,864	46,832
廈門	3,919	184,681
新鄉	24,189	110,502
鹽城	11,174	73,843
其他	6,401	52,250
	<u>358,881</u>	<u>3,059,607</u>

管理層討論及分析

酒店業務

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。於2012年6月30日，本集團經營三家星級酒店及兩家廉價酒店，即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店及青島寶龍戴斯酒店。於回顧期內，本集團錄得酒店收入約人民幣75百萬元。酒店繼續作為寶龍綜合項目的重要配套設施。

投資物業

為獲取穩定收入流，本集團持有及管理一項作租賃用途的商業物業投資組合。於2012年6月30日，本集團持有作為按公平值計量的投資物業，其建築面積合共約1.6百萬平方米(2011年12月31日：1.45百萬平方米)，相對2011年底增加約10.3%。

截至2012年6月30日止六個月，本集團的投資物業錄得租金收入約人民幣159.8百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣101.8百萬元)，較2011年同期的金額增加57.0%，主要是由於2011年新開設六個購物中心帶來的租金收入增加。

物業管理及相關服務

截至2012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(扣除本集團內部抵銷)約為人民幣81.3百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣40.2百萬元)，較2011年同期的金額大幅增加102.2%。

銷售成本

銷售成本包括土地、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅等。截至2012年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣1,655.8百萬元，比較截至2011年6月30日止六個月約人民幣1,105.5百萬元，增幅約為49.8%，主要由於已售及交付物業增加所致。

除所得稅前利潤

截至2012年6月30日止六個月的除所得稅前利潤達人民幣1,863.2百萬元(其中投資物業公允價值收益達人民幣1,122.6百萬元)，較2011年同期的金額減少約47.7%。



管理層討論及分析

銷售及營銷成本以及行政開支

截至2012年6月30日止六個月的銷售及營銷成本為人民幣91.9百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣71.5百萬元)，主要由於銷售項目的數量有所增加。行政開支略為減少1.5%至約人民幣268.5百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣272.7百萬元)。

投資物業公允價值收益

截至2012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1,122.6百萬元(2011年6月30日：人民幣3,021.5百萬元)。

所得稅開支

所得稅開支由截至2011年6月30日止六個月的人民幣1,042.2百萬元減少至截至2012年6月30日止六個月的人民幣634.0百萬元，減幅為39.2%，主要由於總利潤於回顧期內下跌。

本公司權益擁有人應佔利潤

截至2012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1,221.0百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣2,468.7百萬元)，減幅為50.5%。每股基本盈利為人民幣30.45分(截至2011年6月30日止六個月：人民幣61.55分)，較2011年同期的金額減少50.5%。

截至2012年6月30日止六個月，純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由截至2011年6月30日止六個月的13.9%增加至2012年上半年的14.1%。

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及銀行借款，該等款項乃用作營運資金。於2012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8,460.3百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)為54.7%。於2012年6月30日，本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,631.5百萬元，借款總額為人民幣11,091.8百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣3,631.3百萬元，而一年後到期的借款為人民幣7,460.5百萬元。

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱用共5,133名(2011年6月30日：3,499名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額為人民幣174.4百萬元。本集團採納按工作表現去釐定獎勵的制度，以推動其員工。本集團亦向員工提供不同類型的培訓計畫，藉以提升員工的技能和專業知識。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)並不建議宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息。

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，本公司已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：

購股權計劃乃為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(定義見下文第2段)而成立。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發揮其表現效率；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2012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及有待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400,000,000股股份(即相當於在2012年6月30日的已發行股本約9.88%)。



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內隨時行使，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起計21日內就每次授出的購股權支付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2012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乃為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(定義見下文第2段)而成立。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發揮其表現效率；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2012年6月30日佔已發行股本的百分比：

按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權予以行使時可能發行的股份數目合共最高不得超過40,000,000股(即相當於已發行股本約0.99%)。



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起計21日內就每次授出的購股權支付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2011年 12月31日	截至2012年 6月30日止 六個月內 已沒收	於2012年 6月30日
2010年9月16日至2012年9月15日	6,332,000	(340,000)	5,992,000
2010年9月16日至2013年9月15日	6,332,000	(340,000)	5,992,000
2010年9月16日至2014年9月15日	6,332,000	(340,000)	5,992,000
2010年9月16日至2015年9月15日	6,332,000	(340,000)	5,992,000
2010年9月16日至2016年9月15日	6,332,000	(340,000)	5,992,000
	31,660,000	(1,700,000)	29,960,000

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2012年6月30日，概無根據該計劃授出任何股份。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計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2012年6月30日，本公司各董事（「董事」）及本公司行政人員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)	1,805,637,000	44.61%
	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)	605,400,000	14.96%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註3)	300,000,000	7.41%

權益披露

附註：

1. 該1,805,637,000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605,400,000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2012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	0.1729%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	2,200,000	0.0543%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,800,000	0.0445%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0296%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0296%

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」一節及簡明綜合中期財務資料附註17內披露。

* 百分比指於2012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)	6,200,000美元	3.10%

附註：該等6,200,000美元的優先票據由Sky Infinity Holdings Limited持有，而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2012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，於回顧期間內任何時間，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2012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	1,805,637,000(L)	44.61%
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	605,400,000(L)	14.96%
Walong Holdings Limited (附註1及4)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.41%
Wason Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.41%

附註：

1. 「L」代表該名人士在該等證券的好倉。
2. Skylong Holdings Limited為許健康全資及實益擁有。
3. Sky Infinity Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。
4. Walong Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。

* 百分比指於2012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。

根據上市規則第13.17條作出披露

根據管轄本公司於2014年到期13.8厘優先票據(「2014年票據(II)」)的契據及作為將本公司於2014年票據(II)項下的責任抵押的擔保，Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Holdings Limited及Walong Holdings Limited已將合共1,230,520,000股本公司股份抵押予2014年票據(II)發售及出售的配售代理香港上海匯豐銀行有限公司。

除上文披露者外，本公司毋須根據上市規則第13.17條披露其他事件。

企業管治報告

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。截至2012年6月30日止六個月，本公司由2012年1月1日直至2012年3月31日止已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企管守則」)所載的守則條文，並由2012年4月1日直至2012年6月30日止已遵守經修訂企管守則，惟下文企管守則第A.6.7條所偏離者除外。

守則條文第A.6.7條

根據企管守則的守則條文第A.6.7條，本公司的獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司的股東大會。然而，基於須處理其他業務，非執行董事許華芬女士及劉曉蘭女士及獨立非執行董事梅建平先生及聶梅生女士並無出席本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已就有關任何不遵守標準守則向全體董事作出特別查詢，全體董事均確認，彼等於截至2012年6月30日止六個月已遵守標準守則載列的所需標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年6月30日止期間內，本公司於市場按每股介乎0.98港元至1.01港元之價格購回合共3,066,000股本公司股份，總代價為3,055,330港元。所有已購回的股份其後已於2012年2月17日註銷。董事相信，購回股份將提升本集團及其資產及／或其每股盈利的淨值。除本文披露者外，本公司或其子公司概無於截至2012年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。購回股份的詳情載列如下：

購回月份	已購回股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總購買價 港元
2012年1月	3,066,000股	1.01	0.98	3,055,330

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2012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、梅建平先生及聶梅生女士組成。

審核委員會已與本公司的管理層審閱截至2012年6月30日止六個月的中期業績。

企業管治報告

刊發中期報告

本公司截至2012年6月30日止六個月的中期報告，當中載有上市規則所須的所有資料，將於適當時候寄發給股東，並可於聯交所的網站www.hkexnews.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，2012年8月30日



簡明綜合中期資產負債表

		2012年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2011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	6	1,584,642	1,676,394
土地使用權	6	547,678	648,722
投資物業	7	16,630,926	15,025,359
於一家共同控制實體之權益	13	900,446	887,131
遞延所得稅資產		168,764	146,446
貸款及應收款	10	270,000	—
		20,102,456	18,384,052
流動資產			
開發中物業	8	8,274,898	6,407,247
持作銷售竣工物業	9	2,436,614	2,228,846
貿易、其他應收款以及貸款	10	1,279,585	1,357,441
預付款	11	2,871,429	3,682,762
預付稅項		135,992	122,910
可供出售金融資產	12	16,159	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		5,803	2,524
受限制現金	14	821,621	407,428
現金及現金等價物	15	1,809,923	1,411,182
		17,652,024	15,620,340
總資產		37,754,480	34,004,392
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	16	3,035,471	3,037,979
其他儲備	17	480,678	400,150
保留盈利			
— 擬派股息		—	243,065
— 未分配保留盈利		11,542,733	10,319,245
		15,058,882	14,000,439
非控制性權益		418,085	404,891
總權益		15,476,967	14,405,330

簡明綜合中期資產負債表

		2012年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2011年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	18	7,460,510	6,919,854
遞延所得稅負債		2,717,747	2,420,330
		10,178,257	9,340,184
流動負債			
貿易及其他應付款	19	3,334,245	3,109,877
客戶墊款		3,175,463	2,786,218
即期所得稅負債		1,958,212	1,926,782
借貸	18	3,631,336	2,436,001
		12,099,256	10,258,878
總負債		22,277,513	19,599,062
權益及負債總額		37,754,480	34,004,392
流動資產淨額		5,552,768	5,361,462
總資產減流動負債		25,655,224	23,745,514

許健康
董事

許華芳
董事

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 未經審核 人民幣千元	2011年 未經審核 人民幣千元
收入	5	2,797,781	1,950,577
銷售成本	20	(1,655,779)	(1,105,470)
毛利		1,142,002	845,107
投資物業公允價值收益－淨額	7	1,122,612	3,021,514
銷售及營銷成本	20	(91,896)	(71,525)
行政開支	20	(268,496)	(272,698)
其他(虧損)/收益－淨額	21	(27,902)	8,471
匯兌收益/(虧損)－淨額	22	624	(8,867)
經營利潤		1,876,944	3,522,002
融資(成本)/收入－淨額	23	(27,030)	41,272
一家共同控制實體分佔稅後利潤	13	13,315	—
除所得稅前利潤		1,863,229	3,563,274
所得稅開支	24	(634,012)	(1,042,153)
期間利潤		1,229,217	2,521,121
其他全面收入			
轉撥至投資物業之物業及設備及土地使用權重估收益	6, 24	80,161	—
可供出售金融資產	12, 24	(145)	—
期間其他全面收入(扣除稅項後)		80,016	—
期間全面收入總額		1,309,233	2,521,121
以下應佔：			
本公司擁有人		1,221,003	2,468,706
非控制性權益		8,214	52,415
		1,229,217	2,521,121
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,296,039	2,468,706
非控制性權益		13,194	52,415
		1,309,233	2,521,121
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)	25		
— 基本		30.45	61.55
— 攤薄		30.45	61.55
股息	26	—	—

第24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16)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年6月30日止 六個月(未經審核)						
於2012年1月1日餘額	3,037,979	400,150	10,562,310	14,000,439	404,891	14,405,330
全面收入						
— 期間利潤	—	—	1,221,003	1,221,003	8,214	1,229,217
— 其他全面收入	—	75,036	—	75,036	4,980	80,016
期間全面收入總額	—	75,036	1,221,003	1,296,039	13,194	1,309,233
與擁有人交易						
— 股息	—	—	(240,580)	(240,580)	—	(240,580)
— 購回本公司股份	(2,508)	—	—	(2,508)	—	(2,508)
— 僱員購股權計劃	—	5,492	—	5,492	—	5,492
與擁有人交易總計	(2,508)	5,492	(240,580)	(237,596)	—	(237,596)
於2012年6月30日餘額	3,035,471	480,678	11,542,733	15,058,882	418,085	15,476,967

簡明綜合中期權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性	
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元 (附註17)	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	—	—	—	—	—	—
期間全面收入總額	—	—	2,468,706	2,468,706	52,415	2,521,121
與擁有人交易						
— 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

簡明綜合中期現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2012年 未經審核 人民幣千元	2011年 未經審核 人民幣千元
	附註	
經營活動所用的現金流		
經營活動產生/(所用)的現金	67,090	(1,390,742)
已付中國企業所得稅	(198,822)	(142,713)
已付中國土地增值稅	(159,438)	(221,381)
已付利息	(519,448)	(248,149)
經營活動產生的現金流淨額	(810,618)	(2,002,985)
投資活動產生的現金流		
購置物業及設備	(46,523)	(132,507)
投資物業建設費用付款	(228,928)	(1,607,320)
收回委託貸款	10(a) 270,000	100,000
給予第三方的委託貸款	10(a) (270,000)	(200,000)
出售一間子公司所得款項	64,482	-
投資活動產生/(所用)的其他現金淨額	36,534	(181,600)
投資活動產生的現金流淨額	(174,435)	(2,021,427)
融資活動產生的現金流		
借貸所得款項	3,195,912	4,024,559
償還借貸	(1,516,049)	(1,426,415)
擔保按金(增加)/減少	(233,837)	264,054
分派股息	-	(241,806)
融資活動所用的其他現金淨額	(62,856)	(20,421)
融資活動產生的現金流淨額	1,383,170	2,599,971
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	398,117	(1,424,441)
期初現金及現金等價物	1,411,182	2,739,908
外幣匯率變動影響	624	(8,867)
期末現金及現金等價物	15 1,809,923	1,306,600

第24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」)主板上市並作為第一上市地。

本截至2012年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)於2012年8月30日經批准刊發。

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。本中期財務資料應與截至2011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。

除以下所述者外，所應用之會計政策乃與截至2011年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致，詳情請參閱該等年度財務報表。

(a) 本集團採納之經修訂準則

香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—轉讓金融資產
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港會計準則第12號(修訂本)(附註(1))	遞延稅項：撥回相關資產

1. 於2010年12月，香港會計師公會(「香港會計師公會」)修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公允價值計量的投資物業產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產之賬面值，來計量資產之遞延稅項。此修訂引入一項可推翻假設，即按公允價值計量之投資物業可透過出售全數收回。此修訂適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

本集團投資物業乃以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式之商業模式持有。對於該等投資物業，有關推定可被推翻，毋須重新計量相關遞延稅項。

除所披露者外，採納以上經修訂準則並無對中期財務資料產生任何重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

- (b) 以下新訂準則及詮釋以及準則之修訂經已頒佈，但未於截至2012年12月31日止財政年度生效，亦無提早採納：

		於以下日期 或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	2012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
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表	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
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及合營公司	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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產抵銷金融負債	2013年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	2013年1月1日
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期年度改進	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—金融資產抵銷金融負債	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露	2015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。

- (c) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額之稅率累計。

3 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2011年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟釐定所得稅撥備的估計變動除外。



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2011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。

4.2 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源(包括短期及長期銀行貸款)提供資金。現時的經濟環境持續產生不明朗因素，尤其於(a)對本集團產品的需求水平；及(b)於可見將來是否獲得銀行融資。

管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括就物業銷售的定價採取更靈活的方針、調整開發進度表以確保本集團有充裕資源撥支本集團的項目、推行成本控制措施、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售若干投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同土地收購安排的付款條款。本集團將基於其對有關未來成本及利益之評估，推行適當的計劃。董事認為，本集團將能夠維持充裕財務資源，以迎合其營運需要。

下表載列於各結算日按到期日劃分的本集團金融負債情況。表內披露的金額為合同未折現現金流。於12個月內到期的貿易及其他應付款與其賬面結餘相等，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2012年6月30日					
借貸	4,163,831	4,255,102	4,323,196	837,470	13,579,599
貿易及其他應付款	3,334,245	-	-	-	3,334,245
於2011年12月31日					
借貸	3,068,862	2,894,336	4,766,980	941,767	11,671,945
貿易及其他應付款	3,109,877	-	-	-	3,109,877

簡明綜合中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

4.3 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)。

下表列示按公允價值計量之本集團資產。

	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2012年6月30日				
可供出售金融資產	-	-	16,159	16,159
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	5,803	-	-	5,803
	5,803	-	16,159	21,962
於2011年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	2,524	-	-	2,524

截至2012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2012年6月30日止六個月，並無發生重大商業或經濟環境變化以至影響本集團金融資產及金融負債的公允價值。

截至2012年6月30日止六個月，並無發生金融資產重大重新分類的情況。



簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料

本公司董事會(「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2012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	2,362,835	159,763	86,033	193,909	-	2,802,540
分部間收入	-	-	(4,759)	-	-	(4,759)
收入	2,362,835	159,763	81,274	193,909	-	2,797,781
分部業績	862,291	1,229,286	(6,736)	(98,116)	(3,541)	1,983,184
其他虧損－淨額(附註21)						(27,902)
一家共同控制實體分佔 稅後利潤(附註13)						13,315
未分配經營成本						(78,338)
融資成本－淨額(附註23)						(27,030)
除所得稅前利潤						1,863,229
所得稅開支(附註24)						(634,012)
期間利潤						1,229,217
折舊(附註6)	6,580	-	1,358	42,363	-	50,301
土地使用權攤銷確認為 開支(附註6)	-	-	-	2,955	-	2,955
投資物業公允價值收益－ 淨額(附註7)	-	1,122,612	-	-	-	1,122,612

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

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
其他收益－淨額(附註21)						8,471
未分配經營成本						(84,765)
融資收入－淨額(附註23)						41,272
除所得稅前利潤						3,563,274
所得稅開支(附註24)						(1,042,153)
期間利潤						2,521,121
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－ 淨額(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)

於2012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	18,951,293	17,589,280	140,736	2,001,918	(2,255,800)	36,427,427
其他資產						<u>1,327,053</u>
總資產						<u><u>37,754,480</u></u>
分部負債	5,268,715	491,236	186,272	2,260,459	(2,255,800)	5,950,882
其他負債						<u>16,326,631</u>
總負債						<u><u>22,277,513</u></u>
資本開支	9,744	328,640	544	111,497	-	450,425

於2011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	15,829,030	16,409,224	159,219	2,854,117	(2,119,985)	33,131,605
其他資產						<u>872,787</u>
總資產						<u><u>34,004,392</u></u>
分部負債	4,996,214	603,642	184,230	1,858,444	(2,119,985)	5,522,545
其他負債						<u>14,076,517</u>
總負債						<u><u>19,599,062</u></u>
資本開支	14,837	2,913,385	6,088	736,679	-	3,670,989

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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
分部負債	36,427,427	33,131,605
其他負債		
— 預付稅項	135,992	122,910
— 遞延所得稅資產	168,764	146,446
— 未分配的現金及現金等價物及受限制現金	969,074	519,235
— 應收關聯方款項	24,454	65,686
— 未分配物業及設備	14,030	8,287
— 其他企業資產	14,739	10,223
總資產	37,754,480	34,004,392

分部負債與總負債對賬如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
分部資產	5,950,882	5,522,545
其他資產		
— 即期所得稅負債	1,958,212	1,926,782
— 遞延所得稅負債	2,717,747	2,420,330
— 即期借貸	3,631,336	2,436,001
— 非即期借貸	7,460,510	6,919,854
— 應付關聯方款項	242,358	302,706
— 應付股息	240,580	—
— 其他企業負債	75,888	70,844
總負債	22,277,513	19,599,062

與上一份年度財務報表披露之金額比較，總資產沒有重大變動。

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損失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。來自外界人士之收益須向董事會匯報，並按與簡明綜合中期全面收益表一致之方式計量。

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

向董事會所呈報之有關總資產及負債之金額乃以與財務報表總資產及負債一致之方式計量。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、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、土地使用權(附註6)及投資物業添置(附註7)。

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 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月		
於2012年1月1日之期初賬面淨值	1,676,394	648,722
添置	50,782	71,003
轉撥自投資物業(附註7)	25,668	59,756
於其他全面收益表中確認之重估儲備(附註(i))	10,240	96,641
轉撥至投資物業(附註7)	(117,140)	(122,599)
出售	(1,086)	-
折舊/攤銷開支	(50,301)	(2,955)
出售一間子公司(附註21)	(9,915)	(202,890)
	1,584,642	547,678
於2012年6月30日之期終賬面淨值		
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
轉撥自投資物業(附註7)	353,112	289,044
出售	(971)	-
折舊/攤銷開支	(28,871)	(4,164)
	1,418,161	615,089
於2011年6月30日之期終賬面淨值		

- (i) 截至2012年6月30日止六個月，由於若干業主佔用物業及土地使用權之用途變動，其已轉撥至投資物業。該等物業及土地使用權之公允價值及賬面值的差額於用途變動日期分別為人民幣10,240,000元及人民幣96,641,000元，並已於其他全面收益表中確認。

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(續)

於2012年6月30日，賬面淨值合共人民幣977,054,000元(2011年12月31日：人民幣593,793,000元)的物業及人民幣57,828,000元(2011年12月31日：人民幣61,963,000元)的土地使用權已分別作為本集團借貸的抵押品(附註18)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃的若干設備的賬面淨值為人民幣91,848,000元。租賃年期為3年(附註18(d))。

截至2012年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為12.47%(截至2011年6月30日止六個月：8.68%)。

土地使用權包括獲取權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)主要作酒店樓宇及其他自用樓宇的成本。

7 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	總計 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月			
於2012年1月1日之期初金額	14,017,695	1,007,664	15,025,359
添置	105,456	223,184	328,640
轉撥至物業及設備以及土地使用權(附註6)	(85,424)	–	(85,424)
物業及設備以及土地使用權轉入(附註6)	239,739	–	239,739
公允價值收益	52,523	1,070,089	1,122,612
於2012年6月30日之期末金額	14,329,989	2,300,937	16,630,926
截至2011年6月30日止六個月			
於2011年1月1日之期初金額	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日之期末金額	8,839,254	5,094,978	13,934,232

簡明綜合中期財務資料附註

7 投資物業(續)

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2012年6月30日之公允價值計算(2011年12月31日：相同)。

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。

在建中投資物業方面，本集團已按該等物業將會按照本集團最新發展計劃開發並完成之基準評估物業價值。本集團採用「直接比較法」，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價證據，就作出調整以計及任何差異以及在適當時該等物業產生之估計收入淨額資本化之基準，同時考慮當時市場收益。本集團亦顧及多項成本，例如將予支銷以完成開發項目之建築成本、或然成本、融資成本及專業費用，以及發展商利潤，以反映開發該等物業之相關風險及已竣工開發項目的質素。

於2012年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2011年12月31日：相同)。

截至2012年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為12.47%(截至2011年6月30日止六個月：8.68%)。

於2012年6月30日，投資物業人民幣10,550,641,000元(2011年12月31日：人民幣9,867,943,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註18)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃的附著於投資物業的若干設備的賬面淨值為人民幣132,538,000元。租賃年期為3年(附註18(d))。

簡明綜合中期財務資料附註

8 開發中物業

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011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	2,348,913	1,971,783
— 資本化利息	1,088,508	722,351
— 土地使用權	4,837,477	3,713,113
	8,274,898	6,407,247
土地使用權：		
香港以外，租期為		
— 50年以上	3,628,355	2,578,030
— 10至50年	1,209,122	1,135,083
	4,837,477	3,713,113

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內竣工。

於2012年6月30日，約人民幣3,029,829,000元(2011年12月31日：人民幣2,776,827,000元)的開發中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註18)。

截至2012年6月30日止六個月，借貸資本化比率為12.47%(截至2011年6月30日止六個月：8.68%)。

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2012年6月30日，約人民幣942,174,000元(2011年12月31日：人民幣818,833,000元)的持作銷售竣工物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註18)。



簡明綜合中期財務資料附註

10 貿易、其他應收款以及貸款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
非流動資產：		
貸款及應收款一向第三方提供委託貸款(附註(a))	270,000	—
流動資產：		
貿易應收款(附註(b))	782,951	733,349
— 關聯方(附註29(c))	60,075	57,348
— 第三方	722,876	676,001
向第三方提供委託貸款(附註(a))	—	270,000
收購土地使用權之訂金	95,000	100,000
其他應收款：	401,634	254,092
— 關聯方(附註29(c))	24,454	65,686
— 第三方	377,180	188,406
	1,279,585	1,357,441

- (a) 委託貸款乃透過一家金融機構借予第三方。於2012年6月30日的實際利率為7.93%(2011年12月31日：8.14%)。於2012年6月30日的貸款人民幣200,000,000元及人民幣70,000,000元將分別於2014年2月及2014年5月到期。

委託貸款變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	270,000	170,000
收回委託貸款	(270,000)	(100,000)
增加委託貸款	270,000	200,000
於6月30日	270,000	270,000

- (b) 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2012年6月30日及2011年12月31日，本集團的貿易應收款於發票日期的賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90日內	635,003	574,285
90日以上及365日以內	147,948	159,064
	782,951	733,349

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)

(b) (續)

於2012年6月30日，貿易應收款人民幣55,941,000元(2011年12月31日：人民幣55,019,000元)已逾期但未減值。此等貿易應收款之賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90日以上及365日以內	55,941	55,019

(c) 於2012年6月30日及2011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。

(d) 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乃以人民幣計值。除附註10(b)披露者外，於2012年6月30日及2011年12月31日，並無任何重大貿易、其他應收款以及貸款出現減值或已逾期。

(e) 於報告日期的最高信貸風險為上述各類別應收款的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

11 預付款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
收購物業——關聯方(附註29(c))	600,000	600,000
收購土地使用權(附註(a))	2,243,511	2,974,313
建材——第三方	27,918	108,449
	2,871,429	3,682,762

(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2012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28(a))。

12 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	截至 2012年6月30日 止六個月 人民幣千元
非上市私募信託基金：	
於2012年1月1日期初金額	—
添置	16,304
重估損失(附註17)	(145)
於2012年6月30日期末金額	16,159

簡明綜合中期財務資料附註

13 於一家共同控制實體之權益

	截至 2012年6月30日 止六個月 人民幣千元
分估資產淨值：	
於2012年1月1日期初金額	887,131
分估稅後利潤	13,315
於2012年6月30日期末金額	<u>900,446</u>

本集團於一家共同控制實體之權益乃採用權益法入賬，相關財務資料概要如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
資產	2,293,636	1,949,500
負債	(705,228)	(372,877)
資產淨值	1,588,408	1,576,623
減：本集團合營夥伴注資	(687,962)	(689,492)
本集團應佔資產淨值	<u>900,446</u>	887,131

本集團於共同控制實體分估業績總額如下：

	截至 2012年6月30日 止六個月 人民幣千元
投資物業公允價值收益(扣除稅項)	<u>16,158</u>
除所得稅後利潤	<u>13,315</u>

簡明綜合中期財務資料附註

13 於一家共同控制實體之權益(續)

本集團於共同控制實體的承擔及財務擔保合同的按比例權益如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
承擔的按比例權益	407,380	371,224
財務擔保合同的按比例權益	5,230	—

概無其他或然負債與本集團於共同控制實體的權益有關，共同控制實體本身亦無或然負債。

14 受限制現金

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	82,509	74,710
銀行承兌票據保證金(附註(b))	272,014	152,323
就抵押銀行借貸發出信用證的保證金(附註(c))	407,221	126,165
其他	59,877	54,230
	821,621	407,428
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	819,290	405,127
— 港元	2,331	2,301
	821,621	407,428

- (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2012年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣272,014,000元(2011年12月31日：人民幣152,323,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2012年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣407,221,000元(2011年12月31日：人民幣126,165,000元)，作為出具信用證並質押於銀行以獲得銀行借貸人民幣373,481,000元(2011年12月31日：人民幣118,362,000元)的保證金(附註18)。
- (d) 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。

簡明綜合中期財務資料附註

15 現金及現金等價物

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011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	1,554,646	1,153,374
— 以港元計值	254,504	253,806
— 以美元計值	773	4,002
	<u>1,809,923</u>	<u>1,411,182</u>

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 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	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 (附註(b))	總計 人民幣千元
法定：						
於2011年及2012年1月1日、 2011年及2012年6月30日	30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足：						
於2012年1月1日	4,051,079,000	40,510,790	35,961	3,086,739	(84,721)	3,037,979
本公司購回股份(附註(a))	(3,066,000)	(30,660)	(25)	(2,483)	-	(2,508)
於2012年6月30日	<u>4,048,013,000</u>	<u>40,480,130</u>	<u>35,936</u>	<u>3,084,256</u>	<u>(84,721)</u>	<u>3,035,471</u>
於2011年1月1日	4,068,448,000	40,684,480	36,102	3,100,820	(29,466)	3,107,456
購買股份作股份獎勵計劃持有	-	-	-	-	(55,255)	(55,255)
於2011年6月30日	<u>4,068,448,000</u>	<u>40,684,480</u>	<u>36,102</u>	<u>3,100,820</u>	<u>(84,721)</u>	<u>3,052,201</u>

(a) 截至2012年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回3,066,000股其本身的普通股，代價約為3,055,000港元，相等於人民幣2,508,000元。股份經已於購回後註銷。

簡明綜合中期財務資料附註

16 股本及溢價(續)

(b) 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，多名本集團獲選僱員有權參與該計劃(「股份獎勵計劃」)。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。在董事會全權酌情決定下，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。

於2012年6月30日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2011年12月31日：相同)。

由於截至2012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2011年6月30日止六個月：相同)。

17 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))	重估儲備 人民幣千元 (附註6, 12)	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	337,203	9,290	53,657	-	400,150
僱員購股權計劃	-	-	5,492	-	5,492
轉撥至投資物業之物業及設備以及 土地使用權之重估儲備					
— 總額	-	-	-	100,241	100,241
— 所得稅	-	-	-	(25,060)	(25,060)
可供出售金融資產之公允價值損失					
— 總額	-	-	-	(145)	(145)
— 所得稅	-	-	-	-	-
於2012年6月30日	337,203	9,290	59,149	75,036	480,678
於2011年1月1日	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	337,203	7,224	45,598	-	390,025

(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

17 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所有者。

(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」)向本集團若干僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期後收購合共40,000,000股本公司股份，價格較本公司股份的發售價每股2.75港元折讓10%。

於2012年6月30日及2011年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	已發行股份數目	
			於2012年 6月30日	於2011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	5,992,000	6,332,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	5,992,000	6,332,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	5,992,000	6,332,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	5,992,000	6,332,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	5,992,000	6,332,000
			29,960,000	31,660,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	31,660,000	35,560,000
已失效	(1,700,000)	(1,200,000)
於6月30日	29,960,000	34,360,000

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，由獨立估值師使用二項式模型釐定。

簡明綜合中期財務資料附註

18 借貸

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
優先票據	2,882,363	2,863,823
— 於2015年9月到期的優先票據(「2015年票據」)(附註(a)(i))	1,291,445	1,284,301
— 於2014年3月到期的優先票據(「2014年票據(I)」)(附註(a)(ii))	757,735	753,686
— 於2014年9月到期的優先票據(「2014年票據(II)」)(附註(a)(iii))	833,183	825,836
銀行借貸	5,365,207	4,280,679
— 有抵押(附註(b))	5,067,459	3,990,400
— 無抵押	297,748	290,279
其他借貸—有抵押(附註(c))	1,440,366	893,057
融資租賃負債(附註(d))	213,421	—
減：一年內到期款項	(2,440,847)	(1,117,705)
	7,460,510	6,919,854
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸	892,921	1,083,934
— 有抵押(附註(b))	645,041	898,934
— 無抵押	247,880	185,000
其他借貸	297,568	234,362
— 有抵押(附註(c))	261,047	214,362
— 無抵押	36,521	20,000
長期借貸的即期部分	2,440,847	1,117,705
	3,631,336	2,436,001
總借貸	11,091,846	9,355,855

(a) 優先票據

(i) 2015年票據

於2010年9月16日，本公司向一間金融機構按面值發行總面值為200,000,000美元的13.75% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,800,000美元(相等於約人民幣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

18 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6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	1,284,301	1,344,658
利息開支及發行成本攤銷	94,753	94,277
償還利息	(92,362)	(90,308)
匯兌虧損／(收益)	4,753	(32,802)
於6月30日	1,291,445	1,315,825

(ii) 2014年票據(i)

於2011年3月17日，本公司按面值發行總面值為人民幣750,000,000元的11.5% 3年期優先票據。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(i)以人民幣計值。

於資產負債表確認的2014年票據(i)計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	753,686	—
於發行日的公允價值	—	722,193
利息開支及發行成本攤銷	47,174	27,111
償還利息	(43,125)	—
於6月30日	757,735	749,304

簡明綜合中期財務資料附註

18 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 2014年票據(II)

於2011年9月8日，本公司按面值向一家金融機構發行總面值為1,000,000,000港元的13.8% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為973,124,000港元(相等於約人民幣797,680,000元)。2014年票據(II)以港元計值。

於資產負債表確認的2014年票據(II)計算如下：

	截至 2012年6月30日 止六個月 人民幣千元
於1月1日	825,836
利息開支及發行成本攤銷	59,338
償還利息	(56,560)
匯兌虧損	4,569
於6月30日	<u>833,183</u>

(b) 銀行借貸－有抵押

於2012年6月30日，借貸為人民幣5,712,500,000元(2011年12月31日：人民幣4,889,334,000元)，以物業及設備、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14)作抵押；有抵押借貸人民幣984,500,000元(2011年12月31日：人民幣499,500,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(ii))。

(c) 其他借貸－有抵押

(i) 於廈門一間子公司籌集資金

於2011年3月，本公司一間主要於廈門從事房地產項目開發的子公司(「廈門項目公司」)與一間金融機構(「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在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。該資金的本金額人民幣450,000,000元及於2012年6月30日的相關利息人民幣85,366,000元(2011年12月31日：分別為人民幣450,000,000元及人民幣50,703,000元)乃確認為本集團之借貸。廈門項目公司49%的股份由受託人持有作抵押，而廈門項目公司的多個開發中物業乃抵押予受託人。

(ii) 來自其他非銀行金融機構的借貸

於2012年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣1,166,047,000元(2011年12月31日：人民幣606,716,000元)由物業及設備、土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註8)以及持作銷售竣工物業(附註9)作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註

18 借貸(續)

(d) 融資租賃負債

截至2012年6月30日止六個月期間，本集團與一名獨立第三方就若干安裝於本集團物業及設備(附註6)及投資物業(附註7)的機器及設備訂立售後租回協議。租賃期為三年，且本集團有權以零代價於租賃期末接管機器及設備。該交易被視為一項融資租賃，因此，機器及設備並無終止確認，融資付款總現值確認為本集團借貸—融資負債，而融資租賃的融資費用乃根據實際利率法計算，並確認為本集團的融資成本。

融資租賃負債現值如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元
一年以內	80,088
一年以上三年以內	133,333
	<u>213,421</u>

(e) 銀行借貸、其他借貸及融資租賃負債的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日期初金額	6,492,032	4,876,710
新增借貸	3,231,642	3,339,160
償還借貸	(1,516,049)	(1,426,415)
匯兌虧損/(收益)淨額	1,858	(11,952)
	<u>8,209,483</u>	<u>6,777,503</u>

(f) 本集團的未提取借貸融通額如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	425,000	288,900
— 一年後屆滿	10,000	700,750
固定利率：		
— 一年內屆滿	—	85,638
	<u>435,000</u>	<u>1,075,288</u>

簡明綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應付款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,887,262	2,125,387
— 關聯方(附註29(c))	20,556	21,322
— 第三方	1,277,245	1,708,133
— 票據應付款— 第三方	589,461	395,932
其他應付款及應計費用	679,202	667,327
— 關聯方(附註29(c))	242,358	302,706
— 第三方	436,844	364,621
留成金應付款	170,439	159,173
收購土地使用權應付款	248,834	53,834
其他應付稅項	107,928	104,156
應付本公司擁有人股息	240,580	—
	3,334,245	3,109,877

於2012年6月30日，本集團的貿易應付款於發票日期的賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90日內	779,921	881,433
90日以上及180日以內	383,406	474,347
180日以上及365日以內	280,105	235,303
365日以上及3年以內	443,830	534,304
	1,887,262	2,125,387

20 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售成本	1,200,183	867,108
員工成本(包括董事薪酬)	174,440	140,704
營業稅及其他徵費	159,568	100,365
酒店營運成本	67,613	52,612
廣告成本	56,422	34,022
折舊	50,301	28,871
物業管理服務成本	27,711	13,344
土地使用權攤銷	2,955	4,164
核數師酬金	2,500	2,700
捐款予政府慈善機構	1,800	5,500

簡明綜合中期財務資料附註

21 其他(虧損)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
委託貸款之利息收入(附註10(a))	10,520	8,668
出售一家子公司之虧損(附註(a))	(38,451)	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益/(虧損)—淨額	29	(197)
	<u>(27,902)</u>	<u>8,471</u>

- (a) 於2012年5月25日，本集團向一名第三方出售一家中國全資子公司之全部權益，代價為人民幣64,482,000元。出售資產淨值及出售虧損詳情如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業及設備(附註6)	9,915
土地使用權(附註6)	202,890
遞延所得稅資產	1,706
應付本集團款項	<u>(111,578)</u>
資產淨值	<u>102,933</u>
代價	64,482
減：已售出資產淨值	<u>(102,933)</u>
出售一家子公司虧損	<u>(38,451)</u>

22 匯兌收益/(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為人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入融資(虧損)/收入—淨額(附註23)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

23 融資(成本)/收入—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借貸、其他借貸及融資租賃負債	(363,130)	(194,634)
— 優先票據	(201,265)	(121,388)
減：資本化利息	548,545	312,540
	(15,850)	(3,482)
融資活動產生的淨匯兌(虧損)/收益	(11,180)	44,754
	(27,030)	41,272

24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	190,514	138,916
— 中國土地增值稅	196,825	162,216
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	246,673	741,021
	634,012	1,042,153

截至2012年6月30日止六個月，與其他全面收入組成部份有關之所得稅開支如下：

	除稅前 人民幣千元	所扣除稅項 人民幣千元	除稅後 人民幣千元
轉撥至投資物業之物業及設備及土地使用權之 重估儲備(附註6)	106,881	(26,720)	80,161
可供出售金融資產之公允價值損失(附註12)	(145)	—	(145)
其他全面收入	106,736	(26,720)	80,016
遞延所得稅		(26,720)	

簡明綜合中期財務資料附註

24 所得稅開支(續)**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，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，本集團旗下位於中國內地的集團公司適用的企業所得稅率為25%。根據企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的集團公司適用的企業所得稅率自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。2012年的適用稅率為25%(2011年：24%)。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國子公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息時，將對該等直接控股公司徵收10%的預扣稅。若中國子公司的直接控股公司乃於香港成立並符合中國與香港之間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。

中國土地增值稅(「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詳細實施細則，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。

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直接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。

香港利得稅

本公司及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。

簡明綜合中期財務資料附註

25 每股盈利**(a) 基本**

每股基本盈利乃根據本公司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及根據股份獎勵計劃持有的普通股)計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,221,003	2,468,706
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,009,928	4,010,730
每股基本盈利(每股人民幣分)	30.45	61.55

(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潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。本集團按照該兩項計劃項下未行使購股權所附認購權的金錢價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司股份的平均市場股價釐定)購買的股份數目。

截至2012年6月30日止六個月，由於普通股平均市場股價低於認購價，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(截至2011年6月30日止六個月：相同)。

26 股息

董事會決議不宣派截至2012年6月30日止六個月之中期股息(截至2011年6月30日止六個月：無)。

2011年末期現金股息人民幣242,881,000元(2010年：人民幣244,107,000元)已於2012年5月18日的股東週年大會上獲得批准，惟於截至2012年6月30日尚未派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣2,301,000元(截至2011年6月30日止六個月：已付股息人民幣2,301,000元)(附註16 (b))後所得的股息淨額為人民幣240,580,000元，被視為於截至2012年6月30日止六個月之簡明綜合中期權益變動表內列作與擁有人的交易。



簡明綜合中期財務資料附註

27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011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	3,400,747	2,995,056

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發生者終止：(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，待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。

28 承擔**(a) 物業發展支出的承擔**

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業開發業務	3,410,969	3,907,013
— 收購土地使用權	560,405	1,205,200
	3,971,374	5,112,213

(b) 經營租賃的承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	6,977	13,227
— 一年以上兩年以內	-	727
	6,977	13,954

簡明綜合中期財務資料附註

29 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其之關係

名稱	關係
Skylong Holdings Limited	本集團最終控股公司
控股股東，包括許健康先生(「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
Sky Infinity Holdings Limited	本公司股東及許華芳先生全資擁有的子公司
Walong Holdings Limited	本公司股東及許華芬女士全資擁有的子公司
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
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
弘商有限責任公司	由許先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津寶龍」)	由本集團共同控制



簡明綜合中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入：		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	6,750	6,750
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	1,154	1,167
	7,904	7,917
物業管理費收入：		
— 由許先生最終控制的相關實體	542	902
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務：		
— 福建平安報警網絡有限公司	25,915	28,720
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	421	883
	26,336	29,603
關聯方收取的酒店住宿服務費用：		
— 澳門寶龍集團	146	404
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	743

上述交易費用乃根據有關協議條款收取。

(ii) 於2012年6月30日，本集團有以下由關聯方提供擔保的借貸(附註18)：

	2012年	2011年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
關聯方就借貸提供的擔保：		
— 許先生	459,500	499,500
— 許華芳先生	525,000	—
	984,500	499,500

(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

29 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

於2012年6月30日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應收關聯方的貿易應收款(附註(i))：		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	35,371	32,679
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	15,713	15,713
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	3,139	3,104
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	3,135	3,135
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	2,678	2,678
— 由許先生最終控制的其他相關實體	39	39
	60,075	57,348
應收關聯方的其他應收款(附註(ii))：		
— 由許先生最終控制的相關實體	24,454	32,763
— 廈門寶龍集團	21,376	21,376
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	1,916	1,566
— 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	3,680
— 由許先生最終控制的其他相關實體	1,162	6,141
— 天津寶龍	—	32,923
	24,454	65,686
收購物業預付款(附註(iii))：		
— 廈門寶龍集團	600,000	600,000
應付關聯方的貿易應付款(附註(i))：		
— 福建平安報警網絡有限公司	17,986	19,614
— 其他由許先生最終控制的相關實體	2,570	1,708
	20,556	21,322
應付關聯方的其他應付款(附註(ii))：		
— 天津寶龍	109,405	—
— 弘商有限責任公司	100,053	147,350
— 澳門寶龍集團	32,900	32,900
— 廈門寶龍集團	—	113,851
— 其他由許先生最終控制的相關實體	—	8,605
	242,358	302,706
應付股息(附註19)：		
— Skylong Holdings Limited	108,338	—
— Sky Infinity Holdings Limited	36,324	—
— Walong Holdings Limited	18,000	—
— 許先生的配偶	104	—
	162,766	—
— 關聯方持有的優先票據(附註(iv))：		
— Sky Infinity Holdings Limited	40,035	30,181

簡明綜合中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)**(c) 與關聯方的結餘(續)**

- (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築材料。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、免息及須按要求償還，性質屬現金墊款。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與廈門寶龍集團訂立協議(「該協議」)，向廈門寶龍集團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。根據該協議，本集團有權於訂立該協議之日起至該等物業擁有權證轉移本集團之日止期間內，獲取明發物業產生之租金收入；倘廈門寶龍集團未能於協定之完成日期或之前向本集團轉讓明發物業，本集團有權終止該協議，而廈門寶龍集團須向本集團退還代價及本集團有權獲取之累計租金收入。由於廈門寶龍集團的聯席開發夥伴延遲交付物業，故收購乃延遲完成。本公司及廈門寶龍集團同意將收購押後不遲於2012年12月31日前完成。截至2012年6月30日止六個月，本集團應佔租金收入人民幣8,423,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣8,423,000元)已確認為本集團收入，並已經由廈門寶龍集團支付。
- (iv) Sky Infinity Holdings Limited已透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據。於2012年6月30日，Sky Infinity Holdings Limited持有的2015年票據的賬面值為人民幣40,035,000元(2011年12月31日：人民幣30,181,000元)。