



Yuzhou Properties Company Limited

禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1628



create value
for tomorrow

二零一零年中期報告

目錄

- 02 公司資料
- 03 財務摘要
- 04 主席報告
- 08 管理層的討論及分析
- 16 土地儲備匯總表
- 18 其他資料
- 21 簡明綜合收益表
- 22 簡明綜合全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合權益變動表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 27 中期財務資料附註

公司資料

執行董事	林龍安先生 (主席) 郭英蘭女士 林龍智先生 林聰輝先生
獨立非執行董事	辜建德先生 林廣兆先生 黃循強先生
審核委員會	黃循強先生 (主席) 辜建德先生 林廣兆先生
薪酬委員會	辜建德先生 (主席) 林龍安先生 黃循強先生
提名委員會	辜建德先生 (主席) 林龍安先生 黃循強先生
合資格會計師與公司秘書 授權代表	邱于廣先生 林龍安先生 郭英蘭女士
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要行政及管理中心	中華人民共和國 福建 廈門 湖濱西路45號
香港主要營業地址	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心 49樓4905-06室
本公司網址	www.xmyuzhou.com.cn
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
香港證券登記處	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室
核數師	安永會計師事務所
法律顧問	普衡律師事務所 (關於香港法律) Conyers Dill & Pearman (關於開曼群島法律)
合規顧問	國泰君安融資有限公司
主要往來銀行	中國工商銀行 中國建設銀行股份有限公司 中國農業銀行 中國銀行(香港)

財務摘要

收益表摘要

	截至六個月止		變動
	2010年 6月30日	2009年 6月30日	
營業額(人民幣千元)	2,043,877	1,308,261	+56.23%
毛利(人民幣千元)	1,009,212	632,541	+59.55%
毛利率	49.38%	48.35%	+1.03%
股東應佔利潤(人民幣千元)	520,666	977,053	-46.71%
股東應佔核心利潤淨額(人民幣千元) (股東應佔利潤扣除遞延稅佔投資物業公允值收益)	456,108	277,982	+64.08%
淨利潤率	25.47%	74.68%	-49.21%
核心淨利潤率	22.32%	21.25%	+1.07%
每股基本盈利(人民幣元)	0.22	0.54	-59.26%
每股核心盈利(人民幣元)	0.19	0.15	+26.67%

財務狀況表摘要

	2010年	2009年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣千元)	11,254,893	11,141,799	+1.02%
現金及現金等價物(人民幣千元)	673,192	1,570,026	-57.12%
短期借貸(人民幣千元)	743,540	783,000	-5.04%
長期借貸(人民幣千元)	1,649,500	1,446,050	+14.07%
股東權益(人民幣千元)	4,076,838	3,705,244	+10.03%
股本回報	25.54%	29.72%	-4.18%
總借貸／總資產	21.26%	20.01%	+1.25%
淨負債／股東權益	42.19%	17.79%	+24.40%

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」或「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2010年6月30日止六個月的中期業績。

截至2010年6月30日止六個月的半年業績令人鼓舞，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣20億4,388萬元和人民幣10億921萬元，較去年同期分別大幅上升56.2%和59.5%；股東應佔核心利潤約為人民幣4億5,611萬元；每股基本核心盈利為人民幣19分；核心淨利潤率上升至22.3%以上。

業務回顧

2010年第一季度，內地房地產市場成交量及銷售價格均持續上漲，市場在延續了2009年的上升態勢數月後，受國家陸續出臺的房地產調控措施影響，成交量明顯下滑。國家今年出臺的房地產調控措施旨在遏制部分城市房價過快上漲，調控投資性及投機性購房交易行為，以促進房地產市場的健康發展。面對市場變化和發展態勢，本集團適時調整應對措施，採取了有效的項目開發和銷售策略。

按本集團2010年年度計劃，現大部分在建項目將於下半年推向市場，而迄今銷售進度與本集團目標相符。截至2010年6月30日，本集團共有26個處於不同階段的項目。預計2010年下半年新開盤項目4個，包括禹洲華僑城二期、禹洲城上城、禹洲大學城二期和鼓山一號，總建築面積約624,000平方米。

主席報告

土地儲備

本集團作為立足於海西經濟區的領先房地產開發企業，於2009年成功完成在香港聯交所主板上市的工作，為本公司儲備優質土地資源的工作提供了極大的資金支持。我們將儲備優質土地資源的工作重心放在海西經濟區內幾個較為重要的城市。「立足海西，建樹中國」是本公司上市之後的新戰略部署。本公司將鞏固海西經濟區總部中心，將目標放到周邊城市，如泉州等，通過儲備周邊城市有價值潛力的土地，進一步強化本公司在海西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角區域、環渤海區域和華南區域的經濟區。

於2010年6月30日，本集團應屬土地儲備的總建築面積超過600萬平方米，較2009年年度總建築面積上升64%，其中竣工待售建築面積約為130,000平方米，在建建築面積約為260萬平方米，未來開發項目建築面積約為350萬平方米。

於2010年上半年，本集團增加了三塊土地，佔土地儲備約240萬平方米。2010年6月2日，本集團以人民幣2.615億元收購上海茜爾斯百貨有限公司全部權益，進而獲得茜爾斯位於上海浦東新區惠南鎮一塊商業用地。這個商業地塊將發展為大型購物中心，總規劃建築面積約11萬平方米，平均建築面積價格為每平方米人民幣2,367元。2010年6月8日，本集團競得廈門海西經濟區2010TP08地塊，2010TP08地塊位於同安工業集中區梧侶路北側02-3、02-5地塊，屬於城鎮商住用地土地面積約2萬平方米，建築面積約6萬平方米。上海、廈門拿地之後，6月底，本集團再以低成本拿下位於泉州的城市綜合體項目地塊。該地塊建築面積約224萬平方米，項目建成後將成為海西經濟區最大的城市綜合體。由於本集團繼續以較低成本購入地塊，新增土地後平均土地成本降至每平方米約人民幣1,100元，大幅低於現今市場價格，這些項目預計會為本集團往後之盈利提供極大貢獻。

企業社會責任

本集團秉承「取之於社會，獻至於社會」的理念，樂意承擔社會責任。「服務社會，回報社會」是禹洲地產的企業宗旨。本公司在自身不斷發展的同時，也不忘回報社會。禹洲地產堅持以優秀企業公民的角色自覺承擔社會責任，積極參與希望工程、文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生、市政交通等公益事業。

主席報告

物業管理

物業管理一直是本公司經營的重點，並作為售後服務和品牌提升的基礎。本集團旗下的華僑城物業管理公司致力為住戶提供安全、舒適、方便、優質的物業管理服務，並將繼續聆聽各界人士對我們的要求和建議，在現行服務的基礎上做出持續的改進，提供國家化專業化的物業管理服務。

向中國人壽發行10億港元債券

為了進一步優化上市後的資本架構，本集團有效借助上市融資平臺，於2010年6月30日，與中國人壽保險(海外)股份有限公司旗下的中國人壽信託有限公司(「中國人壽」)簽訂向該公司發行兩份總值10億港元債券的認購協議，進一步增強資本實力，為未來發展奠定良好基石。於2010年7月5日，本公司完成發行第一份本金總值7億港元的債券。債券為期三年，年息為10厘，低於市場水平。債券的成功發行為本集團增購土地提供了有利的資金支持。

投資者關係

本集團自上市以來始終重視與股東及投資者保持良好的交流和溝通。期內，本集團上市保薦人摩根士丹利安排本集團高層管理團隊進行2009年全年業績路演，陸續與境內外信譽良好的公司基金接洽；管理層陸續還出席了摩根士丹利、中銀國際和摩根大通舉辦的投資者研討會和各類投資者會議，與投資者進行多方或一對一的會議溝通，並積極組織和接待多次境內外投資者考察團及項目參觀，使投資者可以及時、有效地瞭解本集團最新的發展狀況和市場策略等資訊。

發展策略

我們將繼續弘揚「誠信經營，永續發展」的企業精神，以誠信為基石，發揮集團資源與品牌優勢，將鞏固海西經濟區總部中心，將目標放到周邊城市，如泉州等，通過儲備周邊城市有價值潛力的土地，進一步強化公司在海西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角區域、環渤海區域和華南區域的經濟區。我們將根據本集團的發展不斷地進行市場考察，多方面綜合分析和評估，尋找適合公司發展和產生良好績效的項目。本集團將把握市場每次整固時間，以併購或公開拍賣的管道補充優質土地儲備。2010年下半年，本集團計劃進入1至2個新城市及繼續於廈門增加土地儲備，目標新增建築面積不低於100萬平方米。我們的目標是在2012年底之前，達到總土地儲備的建築面積不少於1,000萬平方米。

主席報告

隨著本集團規模不斷地擴張，我們預計2010年下半年新開工建築面積及竣工建築面積分別約為500,000平方米和400,000平方米。於2010年，預計完工入伙6個項目，交付樓面建築面積逾500,000平方米。

本集團將延續穩健的發展策略，以保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨著公司的營業能力的增強而獲得更多的收益。在著力增加土地儲備的同時，進一步完善內部管理，保持適當的透明度和良好的企業管治。

展望

從發展趨勢來看，短期而言，儘管中國房地產市場可能仍受調控影響，但宏觀經濟景氣上升、居民收入持續增加、流動性充裕和消費結構改變等因素長遠將使房地產投資繼續保持較快增長，房價明顯下跌的可能性不大。

致謝

本集團擁有穩定的利潤增長和穩健的財政狀況，並確立了堅穩的內部管理系統和流程，且經驗豐富的管理人才和專業技術人才不斷為禹洲地產注入新的活力。本集團在2010年連續五年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，同時還榮獲資本雜誌「第五屆資本中國傑出企業成就獎」之「資本中國傑出房地產企業」獎項。本集團憑藉雄厚的實力獲得的各項榮譽，是對禹洲地產綜合實力最好的肯定。

本公司穩健進取，全賴股東及客戶的鼎力支援，以及員工於工作上的辛勤與熱忱，本人謹代表董事會衷心致謝。

林龍安

主席

香港，2010年8月30日

管理層的討論及分析

業務回顧

回顧期內，中國經濟得益於中國適度寬鬆的貨幣政策，經濟總體呈現復蘇的態勢，房地產市場於2010年第一季度延續上升的態勢，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。及後，受國家陸續出臺的房地產調控措施影響，成交量自2010年第二季度明顯下滑。中國政府今年出臺的房地產調控措施旨在遏制部分城市房價過快上漲，調控投資性及投機性購房交易行為，以促進市場的健康發展。面對市場變化和發展態勢，本集團適時調整應對措施，採取了有效的專案開發和銷售策略。

整體表現

期內，本集團的營業額為人民幣20億4,388萬元，較去年同期增長56.2%，毛利為人民幣10億921萬元，較去年增長59.5%。由於本集團實施有效的成本控制及已售物業的平均售價上升，毛利率由去年同期約48.4%改善至約49.4%，股東應佔利潤為人民幣5億2,067萬元，較去年下降46.7%，此乃由於投資物業公允值收益下降所致。每股基本盈利為人民幣22分。股東應佔核心利潤為人民幣4億5,611萬元，較去年同期增加64.1%，每股核心盈利為人民幣19分。

應屬土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。於2010年6月30日，本集團的應屬土地儲備總建築面積達624萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,100元，分別分佈於海西經濟區及長三角區域的五個一二線城市。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來五至六年的發展需求。



禹洲·尊海
全海景別墅及高層住宅組成的高檔商住巨作



禹洲·城上城
廈門行政級國際社區，地處有「廈門會客廳」之稱的五緣灣區域

管理層的討論及分析

應屬土地儲備建築面積(平方米)

於2010年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
海西經濟區	
廈門	2,136,165
福州	332,342
泉州	2,238,000
小計	4,706,507
長三角區域	
上海	305,768
合肥	1,222,859
小計	1,528,627
總計	6,235,134

期內，本集團新購入3塊優質地塊，總建築面積為2,407,750平方米，平均土地成本大幅低於市場水平，為約每平方米人民幣364元，該等新購入的地塊位於上海、廈門及泉州，預計可於未來三至四年為本集團提供滿意的回報。

下表載列該等地塊的詳情：

項目名稱	城市	代價 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	土地成本 每平方米 (人民幣元)
海西經濟區				
同安區地塊	廈門	94,000	59,290	1,585
泉州地塊*	泉州	520,000	2,238,000	232
小計		614,000	2,297,290	267
長三角區域				
上海茜爾斯地塊	上海	261,500	110,460	2,367
小計		261,500	110,460	2,367
總計		875,500	2,407,750	364

* 該項目待本集團與當地政府簽訂總協議後會作進一步發展。

管理層的討論及分析

物業銷售

下表載列各個項目於2010年上半年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元)
海西經濟區				
星洲花園	廈門	34,714	232,669	6,703
禹洲·世貿國際一期	廈門	7,071	126,897	17,946
禹洲·世貿國際二期	廈門	30,158	446,945	14,820
禹洲·華僑金海岸	廈門	30,319	216,821	7,151
其他	廈門	6,318	37,735	5,973
小計		108,580	1,061,067	9,772
長三角區域				
禹洲·金橋國際二期	上海	6,750	107,119	15,870
禹洲·金橋國際三期	上海	54,908	844,575	15,382
小計		61,658	951,694	15,435
總計		170,238	2,012,761	11,823

於2010年上半年，本集團確認銷售金額為人民幣20億1,276萬元，而確認銷售面積約為170,238平方米，較2009年同期分別上升56.6%及24.3%。而每平方米平均售價則由2009年上半年的人民幣9,381元上升至2010年上半年的人民幣11,823元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣10億6,107萬元，佔確認銷售總金額52.7%，較2009年同期下降17.1%。廈門的確認銷售總面積達108,580平方米，較2009年同期下降20.5%。上海確認銷售金額達到人民幣9億5,169萬元，佔確認銷售總金額47.3%，較2009年同期增加177.1倍。上海確認銷售總面積達61,658平方米，較2009年同期增加156.7倍。

股東應佔利潤

由於投資物業公允值收益下降，股東應佔利潤由截至2009年6月30日止期間的約人民幣9億7,705萬元減少46.7%至截至2010年6月30日止期間的約人民幣5億2,067萬元。股東應佔核心利潤則由截至2009年6月30日止期間的約人民幣2億7,798萬元增加64.1%至人民幣4億5,611萬元。

管理層的討論及分析

財務回顧

借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。

於2010年6月30日，本集團的銀行貸款為人民幣23億9,304萬元，還款期如下：

還款時間	2010年	2009年
	6月30日 (人民幣千元)	12月31日 (人民幣千元)
1年之內	743,540	783,000
1至2年	306,500	196,050
2至5年	998,000	875,000
超過5年	345,000	375,000
	2,393,040	2,229,050

於2010年6月30日，本集團的銀行借款為人民幣23億9,304萬元，由本集團賬面總值為人民幣51億7,362萬元的投資物業及在建物業作抵押。

負債比率

於2010年6月30日，本集團的淨負債對權益比率為42.2%（淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以本公司擁有人應佔權益），在同業當中屬於偏低的水平。此等低負債水平可給予本集團於房地產市場整固時期合理的增加債務去實行擴張的機會。

物業投資

世貿國際一、二期（廈門）

世貿國際的收入來自購物中心，期內達人民幣1,640萬元（2009年6月30日：人民幣1,170萬元）增幅為40.2%。期內，世貿國際一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100%（2009年6月30日：100%）。而世貿國際二期因剛於上年度投入營運，所以出租率為70%，但本集團預期世貿國際二期的出租率於來年會上升至世貿國際一期的水平。購物中心成功保留現有並吸引新的知名品牌如巴黎春天百貨及沃爾瑪等入駐。

管理層的討論及分析

禹洲·華僑金海岸(廈門)

禹洲·世貿生活廣場項目面積約為4萬平方米，由一、二期組成，分階段進行招商，其將作為廈門海滄區商業旗艦，大型商場、超市、百貨一應俱全。由於一期之住宅單位剛開始交房，因此一期項目商場部分處於招商初期。隨着一期餘下住宅單位及二期於本年度交付，禹洲·世貿生活廣場預期將會使本集團未來的租金收入大幅上升。

禹洲·金橋國際一期、二期及三期(上海)

禹洲·金橋國際將佈局為近1.6萬平方米的一站式商場，並確保品牌商家的入駐。其中一期、二期約8,500平方米，經過2009年全年招商已投入營運。而三期商場亦於期內開始招商，預計可於未來半年內帶來租金收入。



禹洲·中央海岸

位於廈門沿海第一排的世界級水岸綜合體，襲承世界水岸之美的西海灣

酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓旗下的酒店業務，務求建立多元化的物業組合。我們相信，拓展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及其穩定性，並降低我們過於依賴某一特定房地產市場的風險。本集團旗下酒店仍處於開發建設階段，期內並無來自酒店營運的收入。

物業管理

本集團以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水準的客戶滿意度。



鼓山一號

位於國家4A級鼓山風景區內，福州第一座純別墅豪宅社區

2010年上半年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣1,409萬元，較2009年同期增加25.6%。於2010年6月30日，本集團的物業管理服務公司於中國管理的總建築面積約為120萬平方米，而這些公司向逾11,000戶業主提供服務。

管理層的討論及分析

毛利

本集團的毛利由2009年上半年的人民幣6億3,254萬元增加59.5%至2010年上半年的約人民幣10億921萬元。毛利率由2009年上半年的48.4%上升至2010年上半年的49.4%，主要由於項目平均售價的上升以及項目銷售成本下降。土地成本相對平均售價仍保持在11%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2009年上半年的約人民幣2,463萬元增加18.5%至2010年上半年的約人民幣2,918萬元，主要由於期內交付的物業增加，令佣金支出由2009年上半年約人民幣1,120萬元增加88.7%至2010年上半年約人民幣2,120萬元。

行政開支

本集團的行政開支由2009年上半年的約人民幣2,794萬元上升71.9%至2010年上半年的約人民幣4,802萬元，主要由於本集團招攬了多名專才加入導致工資水平上升。

投資物業公允值收益

下表所載為所示期間投資物業的公允值收益。

	截至六個月止	
	2010年 6月30日 (人民幣千元)	2009年 6月30日 (人民幣千元)
禹洲•世貿國際一期的購物中心	5,000	174,000
禹洲•世貿國際二期的購物中心	—	560,062
禹洲•金橋國際二期	3,000	54,688
禹洲•金橋國際三期	78,078	—
禹洲•華僑金海岸	—	143,344
總計	86,078	932,094

投資物業公允值收益由2009年上半年的人民幣9億3,209萬元下降至2010年上半年的人民幣8,608萬元。這主要由於2009年上半年有禹洲•世貿國際二期、禹洲•華僑金海岸及禹洲•金橋國際二期的購物中心的投資物業竣工，因此這些項目改為使用公允值而非成本去計算其價值。而本期只有禹洲•金橋國際三期竣工。

財務費用

期內，本集團的總借款成本為人民幣6,365萬元，較2009年同期上升人民幣441萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣6,152萬元，較2009年同期下降人民幣278萬元。

管理層的討論及分析

貨幣風險

本集團的銀行借款及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款	現金結餘
港幣	—	1%
人民幣	100%	99%
合計	100%	100%

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。

或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2010年6月30日，未到期的購回保證為人民幣29億1,235萬元(2009年12月31日：人民幣23億7,972萬元)。

股本回報

2010年上半年股本的年度化回報為25.5%，截至2010年6月30日止六個月，股本回報的計算方法為年度化本公司股東應佔利潤除以本公司股東應佔權益。

每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數目。

	截至六個月止	
	2010年 6月30日	2009年 6月30日
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	520,666	977,053
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	64,558	699,071
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	456,108	277,982
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,400,000	1,800,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.22	0.54
每股核心盈利(每股人民幣元)	0.19	0.15

由於本集團於截至2010年及2009年6月30日止六個月期間內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本利潤相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業公允價值收益。

管理層的討論及分析

承擔

於2010年6月30日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣15億9,327萬元(2009年12月31日約人民幣12億7,533萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣18億2,315萬元(於2009年12月31日約人民幣19億790萬元)。

所得款項用途

扣除包銷費用及全球發售中應付的開支，本公司通過2009年11月2日全球發售所得款項淨額約人民幣13.9億元。該等所得款項淨額使用情況如下：

集資所得 用於項目類別	截至2010年 8月15日	
	集資金額 (人民幣百萬元)	已使用金額 (人民幣百萬元)
禹洲•國際大酒店、禹洲廣場(前稱「禹洲港誼廣場」、 禹洲•鼓山一號及東方威尼斯項目 有關的土地、建設及其他成本	389	150
為新項目提供資金	973	973
一般運營資金	28	28
	1,390	1,151

人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展及拓展。高級管理層於物業發展行業平均擁有16年經驗，大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。本集團亦招攬具專業資格的海外專才加入管理團隊。通過管理層強有力的領導和國際視野以及有效的執行，以及結合本公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最具實力的房地產開發商之一。

我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。本集團銳意通過遵從嚴格的管理程式及企業管治的國際最佳慣例，以達成及超越國際優秀表現的水平。於2010年6月30日，本集團共有921名僱員。

土地儲備匯總表

總建築面積 (平方米)	總可售 建築面積 (平方米)	總可售未售建築面積		總已售建築面積			土地儲備 可售建築面積 (平方米)	項目權益佔比 %	應屬建築面積 (平方米)
		持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	總已售面積 (平方米)	已售已交 房建築面積 (平方米)	已售未交 房建築面積 (平方米)			
239,627	236,746	3,926	1,101	231,719	231,719	—	5,027	100%	5,027
29,126	27,325	179	—	27,146	27,146	—	179	100%	179
65,104	64,575	2,876	—	61,699	61,699	—	2,876	100%	2,876
191,649	186,013	1,245	—	184,768	184,768	—	1,245	60%	747
93,473	90,771	4,986	—	85,785	85,785	—	4,986	100%	4,986
92,888	92,120	2,639	—	89,481	89,481	—	2,639	100%	2,639
93,922	86,528	11,727	—	74,801	74,801	—	11,727	100%	11,727
118,892	118,641	21	—	118,620	118,620	—	21	100%	21
203,744	182,640	30,056	49,100	103,484	80,391	23,093	102,249	100%	102,249
233,327	223,678	18,856	31,650	173,172	86,261	86,911	137,417	100%	137,417
234,513	231,142	88,362	15,765	127,015	101,615	25,400	129,527	100%	129,527
367,093	355,432	278,296	15,733	61,403	—	61,403	355,432	80%	284,346
87,654	79,993	79,993	—	—	—	—	79,993	60%	47,996
125,221	102,142	—	102,142	—	—	—	102,142	100%	102,142
60,251	57,861	—	57,861	—	—	—	57,861	100%	57,861
480,252	458,609	257,291	9,514	191,804	—	191,804	458,609	100%	458,609
193,600	189,223	161,203	15,155	12,865	—	12,865	189,223	98%	185,439
1,230,259	1,222,859	1,050,868	97,300	74,691	—	74,691	1,222,859	100%	1,222,859
301,000	301,000	301,000	—	—	—	—	301,000	100%	301,000
535,000	535,000	535,000	—	—	—	—	535,000	100%	535,000
79,000	79,000	79,000	—	—	—	—	79,000	100%	79,000
89,956	89,956	89,956	—	—	—	—	89,956	100%	89,956
49,241	49,241	49,241	—	—	—	—	49,241	100%	49,241
59,290	59,290	59,290	—	—	—	—	59,290	100%	59,290
127,000	127,000	127,000	—	—	—	—	127,000	100%	127,000
2,238,000	2,238,000	2,238,000	—	—	—	—	2,238,000	100%	2,238,000
7,619,082	7,484,785	5,471,011	395,321	1,618,453	1,142,286	476,167	6,342,499		6,235,134

土地儲備匯總表

項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/平方米)	地址	已完工 總建築面積 (平方米)	總在建 建築面積 (平方米)
已完工項目						
禹洲·華僑海景城	27,703	廈門	830	思明區禾祥西路與湖濱西路交叉口西北側	239,627	—
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	金尚路北段西側	29,126	—
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	思明區廈港永福宮	65,104	—
禹洲·海灣新城	20,089	廈門	761	思明區湖濱北路	191,649	—
禹洲新城	25,610	廈門	647	湖里區東渡濠頭	93,473	—
禹洲花園	27,345	廈門	586	湖里區金尚路	92,888	—
星洲花園	26,367	廈門	1,718	湖里區枋湖	93,922	—
禹洲新村	45,619	廈門	493	湖里區南山路414-417號	118,892	—
禹洲·世貿中心	19,454	廈門	845	廈禾路75號	136,317	67,427
在建項目						
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,611	海滄區興港路西側	122,277	111,050
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	浦東新區金剛路333號	91,763	142,750
東方威尼斯	706,397	福州	2,568	倉山區城門鎮龍江村	—	367,093
禹洲·鼓山1號	234,160	福州	1,831	晉安區鼓山鎮洋里牛山村	—	87,654
禹洲·國際大酒店	60,018	廈門	1,175	湖里區環島東路以南，湖里大道以東	—	125,221
禹洲廣場	3,333	廈門	2,417	思明區湖濱南路	—	60,251
禹洲·大學城	90,750	廈門	949	同安區西柯鎮同集路	—	480,252
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,609	湖里區枋湖	—	193,600
禹洲·華僑城	446,757	合肥	377	肥西縣桃花鎮染坊村計劃路東北側，松林路以西	—	1,230,259
持有待建項目						
禹洲·尊海	107,622	廈門	4,983	海滄區05-11片區、興港路以東、角嵩路以北	—	—
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	集美區11-10片區、杏濱路東側、杏東路北側	—	—
禹洲·F1廣場	15,652	廈門	4,109	蓮前西路南側，雲頂中路西側	—	—
禹洲·東方高爾夫	55,986	廈門	1,490	海滄區馬青路	—	—
禹洲·康橋	12,955	上海	3,554	康橋鎮康橋路1033號	—	—
同安區地塊	22,868	廈門	1,585	同安工業集中區梧侶路北側	—	—
上海茜爾斯	40,911	上海	2,367	浦東區南匯工業區滬南路9868號	—	—
泉州地塊	906,586	泉州	232	惠安城南工業區迎賓大道1號	—	—
匯總	3,211,893				1,275,038	2,865,557

其他資料

董事的股份權益

於2009年6月30日，董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	附註	直接實益擁有	透過配偶	總計	佔本公司 已發行股本 的百分比
林龍安先生	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0
郭英蘭女士	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0

(a) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。

除以上所述者外，概無董事於本公司或其相聯法團的股本中擁有任何權益。

主要股東的股份權益

於2009年6月30日，本公司並不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有於根據證券及期貨條例第336條存置的名冊中所記錄的權益。

董事於競爭業務的權益

為確保林龍安先生及郭英蘭女士（「控股股東」）遵循彼等作出的不競爭承諾，獨立非執行董事經已(i)審閱控股股東所作出日期為2009年10月9日的不競爭承諾契據的遵循情況；及(ii)審閱並批准是否接受由控股股東及彼等的聯繫人於期內提供予本集團任何商機的決定。

為完全消除由主席兼執行董事林龍安先生、執行董事郭英蘭女士及彼等的聯繫人（「林氏家族集團」）所擁有的零售物業租賃業務及本公司租賃業務之間的競爭，於2010年4月30日，林氏家族集團按公平條款向獨立第三方出售其所有零售物業，而有關已簽署之買賣協議已由獨立非執行董事於2010年5月14日審閱。

林氏家族出售其零售物業租賃業務後，本公司控股股東及其聯繫人並無從事任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。

其他資料

報告期結束後事項

於2010年6月30日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及中國人壽信託有限公司(「認購人」)訂立投資協議，據此認購人同意認購及本公司同意分兩批發行於2013年到期的本金總額為1,000,000,000港元的擔保債券(「該等債券」)的10%。該等債券由林先生及郭女士作出擔保，並由林先生及郭女士分別就第一批及第二批的該等債券持有的本公司全部已發行股本的15%及6%股份抵押作抵押。截至本中期財務資料日期，本公司已完成發行該等債券本金總額為700,000,000港元(約人民幣610,544,000元)的第一批債券。

股息派發

董事會議決建議不派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事進行股份交易的標準守則

本公司已採納一套嚴謹程度不低於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂標準的董事證券交易守則(「證券守則」)。董事已確認於截至2010年6月30日止六個月內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則內所載的全部條文，並遵從大部分的建議最佳常規。

購股權計劃

於2010年5月24日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃(「計劃」)，年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出任何購股權，惟需受計劃的條款及細則所限。自採納日期起期間並無授出任何購股權。

其他資料

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表。

代表董事會

林龍安

主席

香港，2010年8月30日

簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	2,043,877	1,308,261
銷售成本		(1,034,665)	(675,720)
毛利		1,009,212	632,541
其他收入及收益	3	10,683	2,514
銷售及分銷成本		(29,178)	(24,630)
行政開支		(48,019)	(27,936)
其他開支		(544)	(2,344)
投資物業公允值收益		86,078	932,094
融資成本	4	(2,139)	(514)
除稅前利潤	5	1,026,093	1,511,725
所得稅開支	6	(505,216)	(537,332)
期內利潤		520,877	974,393
以下各方應佔：			
本公司擁有人		520,666	977,053
非控股權益		211	(2,660)
		520,877	974,393
本公司權益持有人 應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣)		0.22	0.54
— 攤薄(每股人民幣)		0.22	0.54

簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
期內利潤	520,877	974,393
海外業務換算之匯兌差額	9,574	(7,152)
期內全面收益總額	530,451	967,241
以下各方應佔：		
本公司擁有人	530,240	972,862
非控股權益	211	(5,621)
	530,451	967,241

簡明綜合財務狀況表

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	170,498	166,633
投資物業	10	2,536,730	2,422,070
預付土地租金	11	456,330	512,463
遞延稅項資產		162,155	76,614
非流動資產總額		3,325,713	3,177,780
流動資產			
預付土地租金	11	681,118	404,148
在建物業		3,480,679	3,585,106
持作銷售用途的竣工物業		576,044	688,704
收購土地預付款項		2,046,600	1,319,735
預付款、按金及其他應收款項		415,163	367,987
預付企業所得稅		42,350	15,844
預付土地增值稅		12,603	10,714
受限制現金		1,431	1,755
現金及現金等價物		673,192	1,570,026
流動資產總額		7,929,180	7,964,019
流動負債			
預收款項		2,247,494	3,211,798
貿易應付款項	12	741,293	703,488
其他應付款項及應計費用		220,186	181,202
計息銀行貸款及其他借貸	13	743,540	783,000
應付關連方款項	18(c)	—	1,787
應付稅項		291,318	213,556
土地增值稅撥備		672,241	335,597
流動負債總額		4,916,072	5,430,428
流動資產淨額		3,013,108	2,533,591
總資產減流動負債		6,338,821	5,711,371

簡明綜合財務狀況表 (續)

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	13	1,649,500	1,446,050
遞延稅項負債		488,099	435,904
非流動負債總額		2,137,599	1,881,954
資產淨額		4,201,222	3,829,417
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	14	211,528	211,528
儲備		3,865,310	3,335,070
擬派末期股息		—	158,646
		4,076,838	3,705,244
少數股東權益		124,384	124,173
權益總額		4,201,222	3,829,417

簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價	盈餘儲備	合併儲備	外匯 波動儲備	其他儲備	保留利潤	擬派 末期股息	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)											
於2010年1月1日	211,528	1,516,575	55,935	—	31,424	(16,328)	1,747,464	158,646	3,705,244	124,173	3,829,417
期內全面收益總額	—	—	—	—	9,574	—	520,666	—	530,240	211	530,451
宣派2009年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(158,646)	(158,646)	—	(158,646)
於2010年6月30日	211,528	1,516,575	55,935	—	40,998	(16,328)	2,268,130	—	4,076,838	124,384	4,201,222
(經審核)											
於2009年1月1日	1	—	43,027	28	34,392	(16,328)	817,976	—	879,096	134,144	1,013,240
期內全面收益總額	—	—	—	—	(4,191)	—	977,053	—	972,862	(5,621)	967,241
於2009年6月30日	1	—	43,027	28	30,201	(16,328)	1,795,029	—	1,851,958	128,523	1,980,481

簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(876,623)	1,111,993
投資活動所用現金流量淨額	(35,129)	(74,416)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	5,344	(770,125)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(906,408)	267,452
期初現金及現金等價物	1,570,026	196,547
匯率變動影響淨額	9,574	(7,152)
期末現金及現金等價物	673,192	456,847
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	673,192	456,847

中期財務資料附註

2010年6月30日

1. 會計政策

截至2010年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。除以下影響本集團並於本期內之財務報表中首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)外，編製本中期財務資料所採納之會計政策及呈報基準，與編製截至2009年12月31日止年度之年度財務報表所採納者一致：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款 — 集團現金結算以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
於2008年10月頒佈 的香港財務報告準則之改進所載 修訂香港財務報告準則第5號	修訂香港財務報告準則第5號持作銷售用途的非流動資產 及已終止業務 — 計劃出售一間附屬公司的控股權益
香港 — 詮釋第4號 (於2009年12月修訂)	租賃 — 就香港土地租賃釐定租賃年期

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的會計政策及本集團中期財務資料的計算方法造成重大影響。

有關截至2009年6月30日止六個月的比較數字乃節錄自本公司日期為2009年10月20日的招股章程內的本集團會計師報告。

2. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；

中期財務資料附註

2010年6月30日

2. 經營分部資料 (續)

- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／(虧損)作出評估，即計量來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)。來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)的計量與本集團來自持續業務的除稅前利潤／(虧損)一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

截至2010年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	2,012,761	17,026	14,090	—	—	2,043,877
其他收入	3,121	—	76	1	2,283	5,481
總額	2,015,882	17,026	14,166	1	2,283	2,049,358
分部業績	930,326	95,963	1,465	(80)	(4,644)	1,023,030
對賬：						
利息收入						5,202
融資成本						(2,139)
除稅前利潤						1,026,093
稅項						(505,216)
期內利潤						520,877

中期財務資料附註

2010年6月30日

2. 經營分部資料 (續)

截至2009年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	1,285,343	11,704	11,214	—	—	1,308,261
其他收入	1,307	258	3	1	118	1,687
總額	1,286,650	11,962	11,217	1	118	1,309,948
分部業績	572,672	939,646	1,187	(2)	(2,091)	1,511,412
對賬：						
利息收入						827
融資成本						(514)
除稅前利潤						1,511,725
稅項						(537,332)
期內利潤						974,393

中期財務資料附註

2010年6月30日

3. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團期內的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
收入		
物業銷售	2,012,761	1,285,343
租金收入	17,026	11,704
物業管理費用	14,090	11,214
	2,043,877	1,308,261

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
其他收入及收益		
銀行利息收入	5,202	827
來自持作銷售物業的租金收入	1,168	908
其他	4,313	779
	10,683	2,514

中期財務資料附註

2010年6月30日

4. 融資成本

融資成本的分析如下：

截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	53,498	52,949
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	10,156	—
其他貸款的利息	—	6,300
不按公允值於損益中記賬的財務負債的利息支出總額	63,654	59,249
減：資本化利息	(61,515)	(58,735)
	2,139	514

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	1,023,824	671,786
預付土地租賃款攤銷	5,323	4,334
折舊	2,626	3,469
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	380	—

中期財務資料附註

2010年6月30日

6. 所得稅

由於本集團於截至2010年6月30日止六個月內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備(截至2009年6月30日止六個月：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據截至2010年6月30日止六個月的應課稅利潤按適用稅率計算。

本期所得稅支出的分析如下：

截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
即期：		
中國企業所得稅	190,863	121,608
中國土地增值稅	347,699	198,862
	538,562	320,470
遞延：		
本期內	(33,346)	216,862
期內稅項支出總額	505,216	537,332

7. 股息

董事建議截至2010年6月30日止六個月內不發放中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

8. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2010年6月30日止期間的每股基本盈利金額乃假設有關於本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的集團重組及資本化發行已於2009年1月1日完成，並按本公司擁有人應佔期內利潤人民幣520,666,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣977,053,000元)及截至2010年6月30日止期間已發行普通股加權平均數2,400,000,000股(截至2009年6月30日止六個月：1,800,000,000股)計算。

由於本集團於截至2010年及2009年6月30日止期間內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故並無就該期間呈列每股基本盈利的攤薄調整。

中期財務資料附註

2010年6月30日

9. 物業、廠房及設備

期內，本集團已購置人民幣7,508,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣4,294,000元)的物業、廠房及設備。

10. 投資物業

本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	2,035,300	386,770	2,422,070
添置	—	28,582	28,582
轉撥	26,922	(26,922)	—
公允值調整收益淨額	86,078	—	86,078
於2010年6月30日	2,148,300	388,430	2,536,730

本集團的已竣工投資物業已由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於2010年6月30日按公開市場現行使用基準重估。本集團的在建投資物業按成本計量，持續至能可靠釐定公允值或工程完工時為止。由於本集團認為其在建投資物業公允值無法可靠計量，故於完工時按其公允值予以計量。

11. 預付土地租金

	本集團 人民幣千元
於2010年1月1日賬面金額	916,611
期內添置	279,320
期內攤銷	(5,323)
轉至在建物業	(53,160)
於2010年6月30日賬面金額	1,137,448
即期部分	(681,118)
非即期部分	456,330

中期財務資料附註

2010年6月30日

11. 預付土地租金 (續)

本集團的預付土地租金的非即期部分包括若干幅持作物業開發項目的土地，於2010年6月30日的金額為人民幣456,330,000元(2009年12月31日：人民幣512,463,000元)，而該土地的容積率尚不確定，導致本集團的施工遭到延遲。截至本中期財務資料日期，本集團已開始申請有關項目施工所要求的許可證，而本集團並無因延遲施工而收到有關土地部門的任何警告通知或被其徵收任何性質為土地閒置費的罰款。由於本集團已根據正常程序開始辦理動工興建有關項目所需許可證的申請手續，故本公司董事認為，截至本中期財務資料日期毋須就預付土地租賃款項的非即期結餘中所列土地計提有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

12. 貿易應付款項

根據發票日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或須於要求時償還	245,870	257,669
1-2年內須償還	495,423	445,819
	741,293	703,488

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

中期財務資料附註

2010年6月30日

13. 計息銀行貸款及其他借貸

	本集團	
	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於1年內或應要求	743,540	783,000
於第2年	306,500	196,050
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	998,000	875,000
5年後	345,000	375,000
	2,393,040	2,229,050

本集團的若干銀行貸款乃由以下方式抵押或擔保：

- (a) 本集團於報告期間結束時，賬面值總額約為人民幣2,966,769,000元(2009年12月31日：人民幣1,040,415,000元)的在建物業的按揭；
- (b) 本集團於報告期間結束時，賬面值總額約為人民幣2,206,854,000元(2009年12月31日：人民幣1,354,007,000元)的投資物業的質押；
- (c) 本集團金額為人民幣438,000,000元(2009年12月31日：人民幣259,050,000元)的若干附屬公司簽署的公司擔保；及
- (d) 於2010年6月30日，金額為人民幣450,000,000元(2009年12月31日：人民幣450,000,000元)的本公司董事林龍安先生(「林先生」)及郭英蘭女士(「郭女士」)簽署的共同及個別個人擔保。

中期財務資料附註

2010年6月30日

14. 股本

	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
法定 100,000,000,000股每股面值0.1港元的股份	8,813,679	8,813,679
已發行及繳足 2,400,000,000股每股面值0.1港元的股份	211,528	211,528

15. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於2010年6月30日，本集團根據與承租人訂立於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	31,416	35,471

中期財務資料附註

2010年6月30日

15. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於2010年6月30日，本集團根據於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	3,084	1,024
2至5年內(包括首尾兩年)	2,264	525
	5,348	1,549

16. 資本承擔

本集團於報告期間結束時所持有之資本承擔如下：

	本集團	
	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建投資物業及在建物業	1,593,267	1,275,330
收購土地使用權	1,353,150	1,907,900
	2,946,417	3,183,230
已批准但未訂約：		
收購土地使用權	470,000	—

中期財務資料附註

2010年6月30日

17. 財務擔保

本集團於報告期間結束時的財務擔保如下：

	本集團	
	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保	2,912,345	2,379,720

於報告期間結束時，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團須負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證（房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後1至2年內發出）；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

本公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

中期財務資料附註

2010年6月30日

18. 關連方交易

(a) 除在本中期財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，期內本集團與關連方的重大交易如下。

附註	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
支付予廈門縱橫集團股份有限公司 (「縱橫集團」)的利息支出 (i)	—	6,300
應付予廈門縱橫集團通信發展有限公司 的服務費(「縱橫通信發展公司」) (ii)	443	859

附註：

- (i) 利息支出乃通過財務機構由縱橫集團獲得的委託貸款支付，有關利息支出已由本集團於2009年7月悉數支付。
- (ii) 該服務費為縱橫通信發展公司就持作出售物業提供智能系統的設計、安裝及測試費用，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。縱橫通信發展公司是由林先生及郭女士控制。
- (b) 於本報告期間結束時，本公司若干董事已向本集團擔保人民幣450,000,000元(2009年12月31日：人民幣450,000,000元)之銀行貸款。
- (c) 應付本公司董事款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

中期財務資料附註

2010年6月30日

18. 關連方交易 (續)

(d) 本集團主要管理層人員的薪酬

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
短期僱員福利	2,559	1,540
退休福利計劃供款	29	9
主要管理層人員薪酬總額	2,588	1,549

19. 報告期結束後事項

於2010年6月30日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及中國人壽信託有限公司(「認購人」)訂立投資協議，據此認購人同意認購及本公司同意分兩批發行於2013年到期的本金總額為1,000,000,000港元的擔保債券(「該等債券」)的10%。該等債券由林先生及郭女士作出擔保，並由林先生及郭女士分別就第一批及第二批該等債券持有的本公司全部已發行股本的15%及6%股份抵押作抵押。截至本中期財務資料日期，本公司已完成發行該等債券本金總額為700,000,000港元(約人民幣610,544,000元)的第一批債券。