



POWERLONG  
宝龙

# 寶龍地產控股有限公司

## Powerlong Real Estate Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1238

2014 中期報告



# 目錄

公司介紹	2
公司資料	3
管理層討論及分析	4
權益披露	12
企業管治報告	21
簡明綜合中期資產負債表	23
簡明綜合中期全面收益表	25
簡明綜合中期權益變動表	26
簡明綜合中期現金流量表	28
簡明綜合中期財務資料附註	29



## 公司介紹

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

截至2014年6月30日，本集團已打造47個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍城市廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

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



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

許健康先生(董事會主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生(執行副總裁)  
施思妮女士(商業集團執行董事)  
郭君先生(執行副總裁)(於2014年4月1日獲委任)

#### 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

#### 審核委員會

魏偉峰先生(主席)  
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

#### 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

肖櫻林女士

#### 授權代表

許華芳先生  
肖櫻林女士

#### 註冊辦事處

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

#### 香港營業地點

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
58樓5813室

#### 中國主要營業地點

中國  
上海市  
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

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Sheddon Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

#### 香港股份過戶登記處

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

#### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
東亞銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

#### 公司常年香港法律顧問

盛德國際律師事務所

#### 公司網址

www.powerlong.com

## 管理層討論及分析

### 回顧及展望

回顧2014年上半年，我國房地產市場較去年出現回落，全國商品房的成交量及價格均有所下滑，城市間市場分化更趨顯著。在宏觀經濟環境整體偏弱的背景下，中央調控更重長效，逐步將重心由短期調控轉移至住房制度建設，同時，各地房地產調控政策調整趨於頻繁。未來房地產市場不確定性加大。

總結上半年的表現，本集團收入較2013年同期提高27.4%至人民幣4,423百萬元；其中，已售及交付項目收入提高24.1%至人民幣3,771百萬元。截至2014年6月30日止六個月，本集團投資物業租金收入及物業管理服務收入總額較2013年同期提高32.5%至人民幣436百萬元。

2014年下半年，本集團將繼續堅持年初制定的策略，繼續堅持「深耕上海，聚焦長三角、山東、福建區域」的方針進行戰略佈局，努力實現以下幾個目標：(1)實現全年銷售目標；(2)提升產品的綜合品質，促進寶龍品牌的影響力；(3)提高執行效率，規範管理行為；(4)持續創新，打造本集團商業核心競爭力。

### 業務回顧

截至2014年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務，進行其業務活動。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。

#### 物業開發

截至2014年6月30日止六個月內，本集團合約銷售額約為人民幣3,689百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,942百萬元)，較2013年同期增加約25.4%。截至2014年6月30日止六個月內，本集團合約銷售面積約為430,887平方米(截至2013年6月30日止六個月：366,288平方米)，較2013年同期增加約17.6%。

回顧期內，其中貢獻較大的主要項目位於上海、廈門、洛陽、天津、新鄉及即墨等地。

回顧期內，合約銷售業態分布如下：

#### 截至2014年6月30日止六個月

業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	106,179	1,429,091	13,459
住宅	324,708	2,259,971	6,960
合計	430,887	3,689,062	8,562

## 管理層討論及分析

### 物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物商場等若干商業物業供租賃之用。於2014年6月30日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積(「建築面積」)合共約1.8百萬平方米(2013年12月31日：1.7百萬平方米)，較2013年12月31日增加約5.9%。

### 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。截至2014年6月30日，本集團經營三家星級酒店(即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店及太倉寶龍福朋喜來登酒店)及三家中端酒店(即海陽雅樂軒酒店、青島寶龍戴斯酒店及鹽城雅樂軒酒店)。

### 土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展。本集團將上海定位為本集團核心發展區域，並在江蘇省、浙江省、福建省和山東省等地積極尋找土地收購機會。

於2014年6月30日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為12.1百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.6百萬平方米；持作未來發展物業約5.0百萬平方米；運營中的商場約為1.5百萬平方米。土地儲備將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓及酒店。

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，新增六塊地塊，分別位於上海市、江蘇省、福建省及山東省。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2014年6月30日止六個月的總收入為人民幣4,423百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣3,472百萬元)，較2013年同期增加約27.4%，主要是由於物業銷售、投資物業租金及物業管理服務收入增長所致。

### 物業銷售

於回顧期內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2014年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約人民幣3,771百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣3,039百萬元)，較2013年同期之金額增加約24.1%，主要是由於位於一、二線城市的物業銷售比重較去年同期增加。

## 管理層討論及分析

回顧期內，已出售及交付物業業態分布如下：

截至2014年6月30日止六個月

		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
上海虹橋寶龍城	住宅	62,392	940,200	15,069
上海曹路寶龍城市廣場	商業	5,343	112,781	21,108
蘇州太倉寶龍城市廣場	商業	585	4,295	7,342
洛陽寶龍城市廣場	商業	253	3,086	12,198
	住宅	124	393	3,169
鎮江寶龍城市廣場	商業	1,750	24,593	14,053
無錫寶龍城市廣場	商業	190	1,200	6,316
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	829	3,229	3,895
宿遷寶龍城市廣場	商業	144	913	6,340
	住宅	248	768	3,097
杭州下沙寶龍城市廣場	商業	13,722	369,321	26,915
	住宅	561	14,795	26,373
新鄉寶龍城市廣場	商業	35,134	183,087	5,211
	住宅	1,035	2,873	2,776
常州寶龍城市廣場	商業	15,522	111,549	7,187
	住宅	220	1,321	6,005
煙臺海陽寶龍城	商業	137	710	5,182
青島李滄寶龍城市廣場	商業	70	1,565	22,357
	住宅	261	1,934	7,410
青島即墨寶龍城市廣場	商業	55,688	353,933	6,356
	住宅	14,599	78,742	5,394
泉州安溪寶龍城市廣場	住宅	1,298	4,221	3,252
廈門寶龍御湖官邸	商業	2,061	88,856	43,113
	住宅	19,279	578,246	29,994

## 管理層討論及分析

## 截至2014年6月30日止六個月

		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
晉江寶龍城市廣場	商業	18,533	140,130	7,561
	住宅	78,310	567,016	7,241
重慶合川寶龍城市廣場	商業	6,201	108,614	17,516
	住宅	14,217	68,838	4,842
其他項目	商業	203	3,383	16,665
	住宅	69	387	5,609
合計：		348,978	3,770,979	10,806
	商業	155,536	1,508,016	9,696
	住宅	193,442	2,262,963	11,698

## 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2014年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣212百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣198百萬元)，較2013年同期增加約7.1%。

截至2014年6月30日止六個月，本集團來源於提供物業管理服務的物業管理服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣223百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣131百萬元)，較2013年同期增加約70.2%。

截至2014年6月30日止六個月，投資物業租金收入和物業管理服務收入為人民幣436百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣329百萬元)，較2013年同期增加約32.5%。除了本集團持有物業面積及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著購物中心運營質量不斷提高，本公司運營中的商場租金收入有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

## 其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入、百貨零售銷售收入、樂園業務收入、建築及裝飾服務等。截至2014年6月30日止六個月，本集團其他收入為人民幣216百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣104百萬元)，較2013年同期增加107.7%，主要是由於配套服務收入增加所致。

## 管理層討論及分析

### 銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2014年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,131百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,415百萬元)，較2013年同期增加約29.6%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的單位開發成本增加而導致成本總額增加。

### 毛利及毛利率

截至2014年6月30日止六個月，毛利為人民幣1,292百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣1,057百萬元)；毛利率於截至2014年6月30日止六個月為29.2%，較2013年同期的30.4%下跌，主要是由於毛利較低的已交付物業比重上升及售價增幅落後於銷售成本增幅所致。

### 投資物業公允價值收益

截至2014年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣214百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣242百萬元)，較2013年同期下降11.6%。重估收益主要是在建中投資物業增加所致。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2014年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣484百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣347百萬元)，較2013年同期增長約39.5%，主要是由於本集團業務規模擴大所致，繼而導致銷售及管理的項目規模增加。儘管如此，本集團仍然會繼續嚴格控制各項費用。

### 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2014年6月30日止六個月，共同控制實體分佔稅後利潤為人民幣52百萬元，較2013年同期的人民幣24百萬元增加約116.7%，主要是由於來自天津于家堡寶龍城市中心出售及交付的物業收入增加。

### 所得稅開支

截至2014年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣261百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356百萬元)，較2013年同期減少約26.7%，主要是由於稅前利潤額減少。

## 管理層討論及分析

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2014年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣759百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣719百萬元)，較2013年同期增加5.6%。

截至2014年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣19.170分(截至2013年6月30日止六個月：人民幣17.939分)，較2013年同期增加約6.9%。

截至2014年6月30日止六個月，核心利潤(不計及應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣556百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣543百萬元)，較2013年同期略升2.3%。

### 流動資金及財務資源

#### 現金狀況

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

本集團於2014年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,790百萬元(2013年12月31日：人民幣4,813百萬元)。

#### 借款

於2014年6月30日，借款總額為人民幣18,085百萬元，其中銀行及其他借款及售後租回協議之借款約為人民幣13,643百萬元，優先票據約為人民幣4,442百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,762百萬元，一年以上的借款約人民幣13,323百萬元。

於2014年6月30日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)為69.7%(2013年12月31日：65.8%)。

截至2014年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣757百萬元，較2013年同期的人民幣685百萬元增加約10.5%，主要是由於貸款總額增加所致。

#### 信貸政策

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

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於2014年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣25,467百萬元(2013年12月31日：人民幣23,695百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2014年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣13,542百萬元(2013年12月31日：人民幣11,191百萬元)。

### 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013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	5,599,531	4,711,027
就共同控制實體之借貸擔保	1,270,730	993,880
	<b>6,870,261</b>	<b>5,704,907</b>

### 承擔

#### (1) 物業發展支出的承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,634,972	4,471,549
— 收購土地使用權	1,106,506	3,031,035
	<b>6,741,478</b>	<b>7,502,584</b>

## 管理層討論及分析

### (2) 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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
一年以內	6,531	11,957
一年以上但兩年以內	13,377	10,719
兩年以上但三年以內	1,622	–
	<b>21,530</b>	<b>22,676</b>

### 重大收購及出售

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團未出現重大收購或出售事項。

### 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱用共5,976名(截至2013年6月30日止六個月：5,362名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額約為人民幣267百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣204百萬元)。本集團採納按工作表現去釐定獎勵的制度，以激勵員工。本集團亦向員工提供不同類型的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

### 中期股息

董事會並不建議宣派截至2014年6月30日止六個月的中期股息(截至2013年6月30日止六個月：零)。

## 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2014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2014年6月30日的已發行股本約10.01%）。

## 權益披露

## 4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何12個月期間直至授出日期向各合資格參與者授出的購股權獲行使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，就此而言，該合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)應於大會上放棄投票。

## 5. 根據購股權計劃必須行使購股權以認購股份的期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內隨時行使，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2014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) 本公司或其任何附屬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2014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(即相當於在2014年6月30日的已發行股本約1.00%)。

## 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以認購股份的期限：

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%

## 權益披露

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。

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

行使期	於2013年 12月31日	截至2014年 6月30日	
		止六個月內 已行使/ 失效/註銷	於2014年 6月30日
2012年9月16日至2014年9月15日	5,156,000	(608,000)	4,548,000
2013年9月16日至2015年9月15日	5,156,000	(608,000)	4,548,000
2014年9月16日至2016年9月15日	5,156,000	(608,000)	4,548,000
	15,468,000	(1,824,000)	13,644,000

## 股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日獲董事會採納(「股份獎勵計劃」)，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。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據股份獎勵計劃，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。根據股份獎勵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%。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日的公布。

## 權益披露

於2014年5月29日，董事會成立及由薪酬委員會成員、董事會主席及本公司一名獨立非執行董事組成，並獲董事會授權根據計劃規則管理該計劃的執行委員會（「執行委員會」）議決，向84名根據計劃規則的合資格僱員授出合共8,958,000股股份（「獎勵股份」），包括(i)本公司執行董事（「董事」）許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及郭君先生；及(ii)79名根據該計劃屬合資格僱員且獨立於本公司及其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則「上市規則」）（統稱「獲獎勵人士」）。向董事授出獎勵股份構成彼等薪酬組合之一部份。授予詳情如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目	歸屬日期	歸屬條件
許健康先生(附註1)	662,000	(i) 50%的獎勵股份將於2016年7月1日歸屬於各合資格僱員；及	須遵守計劃規則條款及達成董事會／執行委員會所規定
許華芳先生(附註2)	462,000		
肖清平先生(附註3)	367,700	(ii) 餘下50%的獎勵股份將於2017年7月1日歸屬於各合資格僱員。	有關額外表現規定。
施思妮女士(附註4)	273,400		
郭君先生(附註5)	612,000		
餘下79名屬合資格僱員且並非本公司關連人士(定義見上市規則)的獲獎勵人士	6,580,900		

附註：

1. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許健康先生授出的662,000股及324,000股獎勵股份。
2. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出的462,000股及324,000股獎勵股份。
3. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向肖清平先生授出的367,700股及444,000股獎勵股份。
4. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出的273,400股及230,000股獎勵股份。
5. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向郭君先生授出的612,000股及444,000股獎勵股份。

## 權益披露

## 證券權益披露

## 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2014年6月30日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所，或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，或根據上市公司規則附錄十所記載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

## (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	45.17%
	好倉	實益擁有人	27,479,000	0.69%
	好倉	實益擁有人(附註2)	986,000	0.02%
	好倉	配偶權益	2,800,000	0.07%
許華芳先生	好倉	受控制法團所持有的權益(附註3)	605,400,000	15.15%
	好倉	實益擁有人	8,202,000	0.21%
	好倉	實益擁有人(附註4)	786,000	0.02%
	好倉	配偶權益	503,400	0.01%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益(附註5)	300,000,000	7.51%
肖清平先生	好倉	實益擁有人(附註6)	811,700	0.02%
施思妮女士	好倉	實益擁有人(附註7)	503,400	0.01%
	好倉	配偶權益	614,388,000	15.37%
郭君先生	好倉	實益擁有人(附註8)	1,056,000	0.03%

附註：

1. 天龍控股有限公司持有1,805,637,000股股份，其由許健康先生全資及實益擁有。
2. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許健康先生授出的986,000股獎勵股份。
3. 藍天控股有限公司持有605,400,000股股份，其由許華芳先生全資及實益擁有。
4. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出的786,000股獎勵股份。
5. 樺龍控股有限公司持有300,000,000股股份，其由許華芬女士全資及實益擁有。
6. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向肖清平先生授出的811,700股獎勵股份。
7. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出的503,400股獎勵股份。
8. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向郭君先生授出的1,056,000股獎勵股份。

\* 百分比指於2014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。

## 權益披露

## (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* (假設悉數行使 購股權)
許健康先生	好倉	實益擁有人	4,200,000	0.1051%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	1,320,000	0.0330%
	好倉	配偶的利益	720,000	0.0180%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,080,000	0.0270%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	720,000	0.0180%
	好倉	配偶的利益	1,320,000	0.0330%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一節的資料及簡明綜合中期財務資料附註17內披露。

\* 百分比指於2014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。

## 董事於債券的權益

## (1) 於優先票據的好倉

董事姓名	身份	債券數目	佔本公司已發行 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)	5,600,000美元	2.80%

附註：該5,600,000美元優先票據由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於2014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，本公司或其任何附屬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。

## 權益披露

## 主要股東權益

於2014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如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比*
天龍控股有限公司(附註1及2)	實益擁有人	1,805,637,000 (L)	45.17%
許健康先生(附註1、3及9)	實益擁有人	27,479,000 (L)	0.69%
	實益擁有人	986,000 (L)	0.02%
	實益擁有人	4,200,000 (L)	0.11%
	配偶權益	2,800,000 (L)	0.07%
藍天控股有限公司(附註1及4)	實益擁有人	605,400,000 (L)	15.15%
許華芳先生(附註1、5、6及9)	實益擁有人	786,000 (L)	0.02%
	實益擁有人	8,202,000 (L)	0.21%
	實益擁有人	1,320,000 (L)	0.03%
	配偶權益	1,223,400 (L)	0.03%
樺龍控股有限公司(附註1及7)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.51%
華信控股有限公司(附註1及8)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.51%

附註：

1. 「L」代表該名人士在該等證券的好倉。
2. 天龍控股有限公司為許健康先生全資及實益擁有。
3. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許健康先生授出986,000股獎勵股份。
4. 藍天控股有限公司為許華芳先生全資及實益擁有。
5. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出786,000股獎勵股份。
6. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出503,400股獎勵股份。
7. 樺龍控股有限公司為許華芬女士全資及實益擁有。
8. 華信控股有限公司的70%為謝玉婷女士實益擁有，許華琳女士、許華嵐女士及許華穎女士各擁有10%。
9. 上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一節的資料及簡明綜合中期財務資料附註17內披露。

\* 百分比指於2014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及13.18條作出的披露

於2011年9月8日，本公司根據本公司、子公司擔保人(定義見該公佈)、母公司擔保人(定義見該公佈)與花旗國際銀行有限公司(作為受託人)訂立日期為2011年9月8日的經補充契約(「契約」)發行於2014年9月到期且本金總額為1,000,000,000港元的優先票據(「港元票據」)。根據契約，母公司擔保人(定義見契約)天龍控股有限公司、藍天控股有限公司及樺龍控股有限公司已訂立股份抵押，據此，代表票據持有人向香港上海滙豐銀行有限公司(作為代理)抵押本公司股份作為港元票據的抵押品。進一步詳情請參閱本公司日期為2011年9月8日的公佈。

除上文披露者外，於2014年6月30日，本公司並無須根據上市規則第13.17及13.18條作出披露的其他責任。

## 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2014年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企管守則」)所載的所有守則條文。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

回顧期內，本公司於市場按每股介乎1.12港元至1.30港元之價格購回合共50,710,000股本公司股份，總代價為61,503,874港元。50,000,000股及710,000股已購回的股份其後已分別於2014年5月21日及2014年6月26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。購回上市證券的詳情載列如下：

購回月份	已購回上市			總購買價
	證券數目	每股最高價	每股最低價	
(a) 購回股份				
2014年3月至2014年5月	50,710,000	1.30港元	1.12港元	61,503,874港元

此外，回顧期內，本公司亦已於1月購回於聯交所上市總額分別為2,382,481美元及人民幣5,000,000元的2018年到期11.25厘優先票據及2016年到期9.50厘優先票據，本金額分別為2,315,000美元及人民幣5,000,000元。

除本文披露者外，本公司或其附屬公司概無於截至2014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。

## 企業管治報告

### 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，本公司全體董事均確認，彼等於截至2014年6月30日止六個月已遵守標準守則載列的所需標準。

### 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2014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**」），並訂具書面的職權範圍，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。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2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

### 刊發中期報告

本公司截至2014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本公司股東，並可於香港聯合交易所有限公司的網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.powerlong.com](http://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，2014年8月26日

## 簡明綜合中期資產負債表

		2014年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2013年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	1,785,158	1,694,201
土地使用權	6	829,160	569,862
投資物業	7	21,019,850	19,590,330
採用權益法核算之投資	13	1,943,226	1,148,972
遞延所得稅資產		273,860	203,065
衍生金融工具		-	11,406
		<b>25,851,254</b>	23,217,836
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	13,819,328	11,371,010
持作銷售竣工物業	9	4,930,393	3,521,049
貿易及其他應收款	10	2,103,007	1,989,387
預付款	11	1,567,115	3,304,061
預付稅項		281,280	241,216
可供出售金融資產	12	17,067	30,801
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,500	14,600
受限制現金	14	422,392	378,508
現金及現金等價物	15	4,367,637	4,434,449
		<b>27,509,719</b>	25,285,081
<b>總資產</b>		<b>53,360,973</b>	48,502,917
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及溢價	16	2,979,698	3,035,471
其他儲備	17	517,083	512,464
保留盈利		14,348,033	13,589,210
		<b>17,844,814</b>	17,137,145
<b>永續資本工具</b>	18	<b>700,972</b>	-
<b>非控制性權益</b>		<b>539,125</b>	508,988
<b>總權益</b>		<b>19,084,911</b>	17,646,133

## 簡明綜合中期資產負債表

		2014年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2013年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	13,323,097	11,854,736
遞延所得稅負債		3,198,214	3,187,587
衍生金融工具		16,930	-
		<b>16,538,241</b>	15,042,323
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	20	6,920,483	4,869,464
客戶墊款		3,998,725	4,186,307
即期所得稅負債		2,057,100	2,183,267
借貸	19	4,761,513	4,575,423
		<b>17,737,821</b>	15,814,461
<b>總負債</b>		<b>34,276,062</b>	30,856,784
<b>權益及負債總額</b>		<b>53,360,973</b>	48,502,917
<b>流動資產淨額</b>		<b>9,771,898</b>	9,470,620
<b>總資產減流動負債</b>		<b>35,623,152</b>	32,688,456

許健康  
董事

許華芳  
董事

## 簡明綜合中期全面收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2014年 未經審核 人民幣千元	2013年 未經審核 人民幣千元
收入	5	4,422,701	3,472,093
銷售成本	21	(3,130,748)	(2,415,183)
<b>毛利</b>		<b>1,291,953</b>	1,056,910
投資物業公允價值收益－淨額	7	214,256	242,003
銷售及營銷成本	21	(151,340)	(77,083)
行政開支	21	(333,126)	(270,357)
其他(虧損)/收益－淨額	22	(29,357)	45,957
匯兌收益/(虧損)－淨額	23	6,075	(3,046)
<b>經營利潤</b>		<b>998,461</b>	994,384
融資(成本)/收入－淨額	24	(73,581)	59,341
採用權益法核算之投資之分佔利潤	13	52,375	24,057
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>977,255</b>	1,077,782
所得稅開支	25	(260,823)	(356,458)
<b>期間利潤</b>		<b>716,432</b>	721,324
<b>其他全面收入</b>			
其後可能重新分類至損益的項目： 可供出售金融資產價值變動	12	766	367
<b>期間其他全面收入總額(扣除稅項後)</b>		<b>766</b>	367
<b>期間全面收入總額</b>		<b>717,198</b>	721,691
<b>以下應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		758,823	719,311
永續資本工具持有人		972	—
非控制性權益		(43,363)	2,013
		716,432	721,324
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		759,589	719,678
永續資本工具持有人		972	—
非控制性權益		(43,363)	2,013
		717,198	721,691
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)	26		
— 基本		19.170	17.939
— 攤薄		19.158	17.936

截至6月30日止六個月

	附註	2014年 未經審核 人民幣千元	2013年 未經審核 人民幣千元
股息	27	—	—

## 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	永續 資本工具	非控制性 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	人民幣千元	人民幣千元

截至2014年6月30日止六個月  
(未經審核)

於2014年1月1日餘額	3,035,471	512,464	13,589,210	17,137,145	-	508,988	17,646,133
全面收入							
— 期間利潤/(虧損)	-	-	758,823	758,823	972	(43,363)	716,432
— 期間其他全面收入	-	766	-	766	-	-	766
期間全面收入總額	-	766	758,823	759,589	972	(43,363)	717,198
與擁有人交易							
— 來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	73,500	73,500
— 首次公開發售前購股權計劃	-	1,136	-	1,136	-	-	1,136
— 股份獎勵計劃	-	2,717	-	2,717	-	-	2,717
— 購回本公司股份	(48,960)	-	-	(48,960)	-	-	(48,960)
— 購買就股份獎勵計劃持有的 股份	(6,813)	-	-	(6,813)	-	-	(6,813)
— 發行永續資本工具	-	-	-	-	700,000	-	700,000
與擁有人交易總計	(55,773)	3,853	-	(51,920)	700,000	73,500	721,580
於2014年6月30日餘額	2,979,698	517,083	14,348,033	17,844,814	700,972	539,125	19,084,911

## 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	永續 資本工具	非控制性 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	人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
於2013年1月1日餘額	3,035,471	488,132	12,515,461	16,039,064	-	460,376	16,499,440
全面收入							
— 期間利潤	-	-	719,311	719,311	-	2,013	721,324
— 期間其他全面收入	-	367	-	367	-	-	367
期間全面收入總額	-	367	719,311	719,678	-	2,013	721,691
與擁有人交易							
— 股息	-	-	(320,773)	(320,773)	-	-	(320,773)
— 轉撥	-	(4,780)	4,780	-	-	-	-
— 收購附屬公司額外權益	-	(982)	-	(982)	-	(1,018)	(2,000)
— 首次公开发售前購股權計劃	-	2,579	-	2,579	-	-	2,579
— 股份獎勵計劃	-	181	-	181	-	-	181
與擁有人交易總計	-	(3,002)	(315,993)	(318,995)	-	(1,018)	(320,013)
於2013年6月30日餘額	3,035,471	485,497	12,918,779	16,439,747	-	461,371	16,901,118

## 簡明綜合中期現金流量表

	截至6月30日止六個月	
附註	2014年 未經審核 人民幣千元	2013年 未經審核 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>		
經營活動產生的現金	231,385	124,210
已付中國企業所得稅	(284,509)	(107,205)
已付中國土地增值稅	(186,313)	(113,012)
已付利息	(777,377)	(539,155)
<b>經營活動所用的現金淨額</b>	<b>(1,016,814)</b>	<b>(635,162)</b>
<b>投資活動現金流</b>		
添置物業及設備付款	(92,222)	(60,371)
添置土地使用權付款	(200,615)	–
添置投資物業付款	(713,233)	(743,838)
出售設備所得款項	785	754
出售附屬公司所得款項進度款	3,780	42,135
向共同控制實體注資	(752,492)	–
出售可供出售金融資產	14,500	–
出售投資物業所得款項	–	106,371
收購一家附屬公司額外權益	–	(2,000)
向一家聯營公司的資本出資	–	(37,000)
投資活動(所用)/產生的其他現金淨額	(68,267)	8,198
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(1,807,764)</b>	<b>(685,751)</b>
<b>融資活動現金流</b>		
非控制性權益注資	73,500	–
借貸所得款項	3,143,867	6,121,142
償還借貸	(1,489,271)	(2,585,618)
購回優先票據	(20,378)	(6,756)
擔保按金減少	79,760	135,668
關聯方給予的現金墊款	318,888	315,490
償還關聯方現金墊款	–	(156,338)
發行永續資本工具所得款項淨額	700,000	–
購回本公司股份	(48,960)	–
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>2,757,406</b>	<b>3,823,588</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(67,172)</b>	<b>2,502,675</b>
期初現金及現金等價物	4,434,449	1,452,217
外幣匯率變動影響	360	(3,046)
<b>期終現金及現金等價物</b>	<b>4,367,637</b>	<b>3,951,846</b>

15

第29至68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。本公司及其附屬公司(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2014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2014年8月26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

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2013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2013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) 永續資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類作權益的一部分。

#### (b) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

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
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(修訂本)(2011年經修訂)	投資實體綜合入賬
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值就可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具更替
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費

除所披露者外，採納以上新訂及經修訂準則及詮釋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)

(c) 以下新訂準則及詮釋以及準則之修訂經已頒佈，但未於2014年1月1日開始之財政年度生效，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19號(修訂本) (2011年經修訂)	界定福利計劃：僱員供款	2016年1月1日
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度改進	
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度改進	
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	有關收購共同控制業務權益的會計方法	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	有待釐定

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。

(d) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利或虧損總額之稅率累計。

## 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2013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。

## 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2013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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 4 財務風險管理(續)

## 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及發行優先票據)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財務資源。

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2014年6月30日					
借貸(附註(a))	5,761,705	7,962,253	4,697,153	2,580,782	21,001,893
貿易及其他應付款(附註(b))	6,725,573	-	-	-	6,725,573
衍生金融工具	-	16,930	-	-	16,930
就一家共同控制實體之借貸擔保	110,177	1,351,282	-	-	1,461,459
財務擔保合同(附註(c))	5,559,531	-	-	-	5,559,531
	<b>18,196,986</b>	<b>9,330,465</b>	<b>4,697,153</b>	<b>2,580,782</b>	<b>34,805,386</b>
於2013年12月31日					
借貸(附註(a))	5,895,079	6,463,430	5,129,330	2,803,932	20,291,771
貿易及其他應付款(附註(b))	4,653,628	-	-	-	4,653,628
就一家共同控制實體之借貸擔保	76,329	76,329	1,032,471	-	1,185,129
財務擔保合同(附註(c))	4,711,027	-	-	-	4,711,027
	<b>15,336,063</b>	<b>6,539,759</b>	<b>6,161,801</b>	<b>2,803,932</b>	<b>30,841,555</b>

附註：

- (a) 借貸利息乃分別按於2014年6月30日及2013年12月31日持有的借貸本金額計算。浮息利息分別按於2014年6月30日及2013年12月31日的當前利率估算。
- (b) 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- (c) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家償還款項的責任提供擔保(附註28)。

## 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)。

下表呈列本集團於2014年6月30日及2013年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2014年6月30日</b>				
資產				
可供出售金融資產(附註12)	-	-	17,067	17,067
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	1,500	-	-	1,500
總計	1,500	-	17,067	18,567
負債				
衍生金融工具	-	16,930	-	16,930
<b>於2013年12月31日</b>				
資產				
可供出售金融資產(附註12)	-	14,500	16,301	30,801
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14,600	-	-	14,600
衍生金融工具(附註19(a)(ii))	-	11,406	-	11,406
總計	14,600	25,906	16,301	56,807

期內層級間並無轉撥。

期內估值技術並無其他變動。

## 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(續)

## (a) 第一級金融工具

截至2014年6月30日及2013年12月31日，本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(為於香港上市的證券)的公允價值，乃以結算日所報的市價為基準。倘可取得市場報價及可定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行之真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產計入第一級。本集團持有的金融資產的市價為當時買方報價。

## (b) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術充份利用可獲得之可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體之特有估計數據。若按公允價值計量之工具所有重大輸入數據均可從觀察取得，則該項工具會被列為第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。

## (c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註12披露。

## 5 分部資料

執行董事為本集團的首席營運決策者(「首席營運決策者」)，其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。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2014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		其他物業開發		對銷	本集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	相關服務		
	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
總分部收入	3,770,979	212,233	238,454	216,112	-	4,437,778
分部間收入	-	-	(15,077)	-	-	(15,077)
收入	3,770,979	212,233	223,377	216,112	-	4,422,701
分部業績	778,869	345,822	5,988	(19,131)	(1,926)	1,109,622
其他虧損－淨額(附註22)						(29,357)
採用權益法核算之投資之分佔利潤 (附註13)						52,375
未分配經營成本						(81,804)
融資成本－淨額(附註24)						(73,581)
除所得稅前利潤						977,255
所得稅開支(附註25)						(260,823)
期間利潤						716,432
資本開支	16,430	1,215,264	1,210	404,898	-	1,637,802
折舊(附註6)	11,888	-	2,234	49,070	-	63,192
土地使用權攤銷確認為開支(附註6)	-	-	-	8,306	-	8,306
投資物業公允價值收益－淨額 (附註7)	-	214,256	-	-	-	214,256

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2013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		物業管理服務	其他物業開發		本集團
	人民幣千元	物業投資 人民幣千元		相關服務	對銷	
總分部收入	3,038,916	197,876	140,564	104,261	-	3,481,617
分部間收入	-	-	(9,524)	-	-	(9,524)
收入	3,038,916	197,876	131,040	104,261	-	3,472,093
分部業績	770,587	313,030	15,046	(81,495)	(2,633)	1,014,535
其他收益—淨額(附註21)						45,957
採用權益法核算之投資之分佔利潤 (附註13)						24,057
未分配經營成本						(66,108)
融資收入—淨額(附註23)						59,341
除所得稅前利潤						1,077,782
所得稅開支(附註24)						(356,458)
期間利潤						721,324
資本開支	8,421	708,285	498	102,806	-	820,010
折舊(附註6)	17,281	-	1,146	30,273	-	48,700
土地使用權攤銷確認為開支(附註6)	-	-	-	6,342	-	6,342
投資物業公允價值收益—淨額 (附註7)	-	242,003	-	-	-	242,003

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2014年6月30日的分部資產及負債如下：

	其他物業開發					本集團 人民幣千元
	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	相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	32,412,761	22,145,135	262,490	2,267,383	(4,615,089)	52,472,680
其他資產						888,293
總資產						53,360,973
分部負債	12,375,205	701,725	338,493	512,589	(4,615,089)	9,312,923
其他負債						24,963,139
總負債						34,276,062
於共同控制實體之權益	1,906,848	-	-	-	-	1,906,848
於一家聯營公司之權益	36,378	-	-	-	-	36,378

於2013年12月31日的分部資產及負債如下：

	其他物業開發					本集團 人民幣千元
	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	相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	26,338,637	20,587,250	398,482	2,990,797	(2,881,188)	47,433,978
其他資產						1,068,939
總資產						48,502,917
分部負債	7,815,385	389,283	366,803	2,092,924	(2,881,188)	7,783,207
其他負債						23,073,577
總負債						30,856,784
於一家共同控制實體之權益	1,112,150	-	-	-	-	1,112,150
於一家聯營公司之權益	36,822	-	-	-	-	36,822

## 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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
分部資產	52,472,680	47,433,978
其他資產		
— 預付稅項	281,280	241,216
— 遞延所得稅資產	273,860	203,065
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	145,904	570,208
— 應收關聯方款項(附註30(c))	93,636	23,347
— 未分配物業及設備	6,743	8,049
— 其他企業資產	86,870	23,054
總資產	53,360,973	48,502,917

分部負債與總負債對賬如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
分部負債	9,312,923	7,783,207
其他負債		
— 即期所得稅負債	2,057,100	2,183,267
— 遞延所得稅負債	3,198,214	3,187,587
— 即期借貸	4,761,513	4,575,423
— 非即期借貸	13,323,097	11,854,736
— 應付關聯方款項(附註30(c))	1,486,239	1,167,351
— 其他企業負債	136,976	105,213
總負債	34,276,062	30,856,784

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

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

向首席營運決策者所呈報之有關總資產及負債之金額乃以與綜合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(附註6)、土地使用權(附註6)及投資物業添置(附註7)。

## 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 人民幣千元
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>		
於2014年1月1日之期初賬面淨值	1,694,201	569,862
添置	154,934	267,604
出售	(785)	–
折舊／攤銷支出	(63,192)	(8,306)
於2014年6月30日之期末賬面淨值	1,785,158	829,160
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>		
於2013年1月1日之期初賬面淨值	1,578,966	543,527
添置	67,376	44,349
出售	(754)	–
折舊／攤銷支出	(48,700)	(6,342)
於2013年6月30日之期末賬面淨值	1,596,888	581,534

於2014年6月30日，賬面淨值合共為人民幣846,770,000元(2013年12月31日：人民幣820,180,000元)的物業及土地使用權人民幣344,282,000元(2013年12月31日：人民幣164,599,000元)已分別質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議作為承租人所持有之本集團若干設備的賬面淨值為人民幣81,250,000元(2013年12月31日：人民幣81,808,000元)。租賃年期為3年(附註19(d))。

截至2014年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為8.82%(截至2013年6月30日止六個月：9.54%)。

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 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
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>			
於2014年1月1日之期初金額	18,433,700	1,156,630	19,590,330
添置	67,792	1,147,472	1,215,264
公允價值(虧損)/收益—淨額	(243,294)	457,550	214,256
於2014年6月30日之期末金額	18,258,198	2,761,652	21,019,850
計入損益之期間損益總額，計入「投資物業公允價值收益—淨額」項下	(243,294)	457,550	214,256
就期終所持有資產計入損益之期間未變現損益變動	(243,294)	457,550	214,256
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>			
於2013年1月1日之期初金額	16,196,318	1,951,526	18,147,844
添置	33,782	674,503	708,285
轉撥	54,271	(54,271)	—
出售	(54,271)	—	(54,271)
公允價值收益—淨額	—	242,003	242,003
於2013年6月30日之期末金額	16,230,100	2,813,761	19,043,861

於2014年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2013年12月31日：相同)。

截至2014年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為8.82%(截至2013年6月30日止六個月：9.54%)。

於2014年6月30日，投資物業人民幣17,347,829,000元(2013年12月31日：人民幣16,753,735,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

若干投資物業為本集團根據不可撤銷後租回協議作為承租人所持有附著於本集團購物中心之設備，賬面淨值於2014年6月30日為人民幣132,538,000元(2013年12月31日：人民幣132,538,000元)。租賃年期為3年(附註19(d))。

## 簡明綜合中期財務資料附註

**7 投資物業(續)****(i) 公允價值層級**

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2014年6月30日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益一淨額」。

於2014年6月30日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公允價值層級之轉入及轉出。期內，公允價值層級間無轉入或轉出。

**(ii) 本集團之估值程序**

本集團之若干投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2014年6月30日進行估值。

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

竣工物業的公允價值一般透過收益法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃時間表，通過對餘下土地使用權年期採納適當的資本化率，通過租賃期回報率和市場回報率作出估計的，而有關比率乃通過對當前市場租金及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市場租金乃根據該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 8 開發中物業

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013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	3,548,381	2,863,981
— 資本化利息	2,046,688	2,097,592
— 土地使用權	8,224,259	6,409,437
	<b>13,819,328</b>	11,371,010
土地使用權：		
香港以外，租期為		
— 50年以上	2,962,762	3,622,157
— 10至50年	5,261,497	2,787,280
	<b>8,224,259</b>	6,409,437

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成，而大部分預期於12個月內竣工。

於2014年6月30日，約人民幣5,166,820,000元(2013年12月31日：人民幣4,493,367,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2014年6月30日止六個月，借貸資本化比率為8.82%(截至2013年6月30日止六個月：9.54%)。

## 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2014年6月30日，約人民幣1,724,358,000元(2013年12月31日：人民幣1,132,059,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 貿易及其他應收款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,488,547	1,113,914
— 關聯方(附註30(c))	68,384	53,116
— 第三方	1,420,163	1,060,798
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(16,919)	(11,735)
貿易應收款—淨額	1,471,628	1,102,179
收購土地使用權之訂金	41,600	376,518
其他應收款：	589,779	510,690
— 關聯方(附註30(c))	93,636	23,347
— 第三方	496,143	487,343
	2,103,007	1,989,387

- (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。本集團於2014年6月30日及2013年12月31日按發票日期的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
無逾期	347,355	342,009
90日內	865,185	377,421
90日以上	276,007	394,484
	1,488,547	1,113,914

於2014年6月30日，貿易應收款人民幣88,182,000元(2013年12月31日：人民幣70,823,000元)已逾期但未減值，且與眾多並無重大財務困難的獨立客戶有關。由於本集團有權接收以作重售之相關物業之法定業權及管有權，逾期款項可予收回。

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日以上	88,182	70,823

於2014年6月30日，貿易應收款人民幣23,439,000元(2013年12月31日：人民幣15,531,000元)出現減值，並作出人民幣16,919,000元(2013年12月31日：人民幣11,735,000元)撥備。個別已減值應收款主要與本集團若干突然陷入財務困難之投資物業承租人有關。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	11,735	19,192
應收款減值撥備	5,402	3,680
期內撇減為不可收回款項的應收款	(218)	(6,440)
於6月30日	16,919	16,432

(b) 於2014年6月30日及2013年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。

(c) 貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。除附註10(a)披露者外，於2014年6月30日及2013年12月31日，並無任何重大貿易及其他應收款出現減值或已逾期。

(d) 於報告日期的最高信貸風險為於扣除任何減值撥備及向第三方提供的擔保後所述各類別應收款之賬面值。

## 11 預付款

	2014年	2013年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	1,472,767	3,249,109
建材—第三方	94,348	54,952
	1,567,115	3,304,061

(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2014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29(a))。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市證券：		
於1月1日之期初金額	30,801	16,462
重估收益(附註17)	766	367
出售	(14,500)	–
於6月30日之期末金額	17,067	16,829
	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
非上市證券：		
– 非上市私募信託(以港元計值)	17,067	16,301
– 理財產品(「理財產品」)(以人民幣計值)	–	14,500
	17,067	30,801

非上市私募信託的公允價值乃按貼現現金流法以市場息率及私募信託特有的風險溢價計算。

於報告日期的最高信貸風險為分類為可供出售金融資產的非上市私募信託及理財產品賬面值。概無有關本集團於可供出售金融資產的權益的承擔及或然負債。

於2014年及2013年6月30日，該等金融資產並無逾期或減值。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 13 採用權益法核算之投資

於簡明綜合中期資產負債表確認之金額如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
共同控制實體	1,906,848	1,112,150
聯營公司	36,378	36,822
	<b>1,943,226</b>	<b>1,148,972</b>

於簡明綜合中期全面收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	52,819	24,175
聯營公司(附註(b))	(444)	(118)
	<b>52,375</b>	<b>24,057</b>

## (a) 共同控制實體

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	1,112,150	1,012,423
添置	752,492	—
分佔利潤	52,819	24,175
對銷未變現利潤	(10,613)	(4,202)
於6月30日	<b>1,906,848</b>	<b>1,032,396</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 13 採用權益法核算之投資(續)

## (a) 共同控制實體(續)

## (i) 就共同控制實體的承擔及或然負債

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
承擔的按比例權益	286,316	368,776
財務擔保合同的按比例權益	38,230	38,230

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其他或然負債。

## (ii) 本集團分佔共同控制實體業績以及其總資產及負債如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
總資產	5,844,304	4,080,832
總負債	(3,050,793)	(2,420,936)
資產淨值	2,793,511	1,659,896
減：本集團共同控制實體夥伴貢獻的權益	(867,194)	(538,890)
減：對銷未變現利潤	(19,469)	(8,856)
於共同控制實體的權益	1,906,848	1,112,150

(b) 董事認為，於2014年6月30日，本集團的聯營公司對本集團而言不屬重大。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 14 受限制現金

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	128,399	99,284
銀行承兌票據保證金(附註(b))	247,710	152,215
銀行借貸保證金(附註(c))	37,173	116,933
其他	9,110	10,076
	<b>422,392</b>	378,508
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	422,157	371,461
— 港元	235	7,047
	<b>422,392</b>	378,508

(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2014年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣247,710,000元(2013年12月31日：人民幣152,215,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。

(c) 於2014年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣37,173,000元(2013年12月31日：人民幣116,933,000元)，作為銀行借貸的保證金(附註19)。

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

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013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	4,318,666	4,250,744
—以港元計值	16,495	35,081
—以美元計值	32,476	148,624
	<b>4,367,637</b>	<b>4,434,449</b>

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(a))	總計 人民幣千元
法定：						
於2013年及2014年1月1日、 2013年及2014年6月30日	30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足的普通股：						
於2014年1月1日	4,048,013,000	40,480,130	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471
本公司購回股份(附註(b))	(50,710,000)	(507,100)	(450)	(48,510)	—	(48,960)
購買股份作股份獎勵計劃持有	—	—	—	—	(6,813)	(6,813)
於2014年6月30日	3,997,303,000	39,973,030	35,486	3,035,746	(91,534)	2,979,698
於2013年1月1日及2013年6月30日	4,048,013,000	40,480,130	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471

## 簡明綜合中期財務資料附註

**16 股本及溢價(續)**

- (a) 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及董事有權參與該計劃。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。按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，並為僱員及董事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。

僱員及董事無權獲取彼等尚未獲轉讓之任何獎勵股份之股息。

董事會將根據股份獎勵計劃規則條款實施股份獎勵計劃，包括向股份獎勵計劃信託提供必要之資金，以供購買最高達採納日期當日本公司已發行股本2%的股份。

於2014年6月30日，股份獎勵計劃信託持有的未歸屬股份總數為45,380,000股(2013年12月31日：38,353,000股)(附註17(d))。

- (b) 於截至2014年6月30日止六個月，本公司透過於聯交所進行購回，購買51,071,000股本身的股份。就購買股份支付的總金額為人民幣48,960,000元。所有購回股份已於2014年6月30日前註銷。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 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))	以股份為 基礎的 補償的儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元 (附註12)	與非控制性 權益的交易 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	337,203	36,448	51,707	78,625	8,481	512,464
首次公开发售前購股權計劃 (附註(c))	-	-	1,136	-	-	1,136
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	2,717	-	-	2,717
重估—扣除稅項	-	-	-	766	-	766
於2014年6月30日	337,203	36,448	55,560	79,391	8,481	517,083
於2013年1月1日	337,203	9,411	63,237	78,281	-	488,132
轉撥	-	(4,780)	-	-	-	(4,780)
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	(982)	(982)
首次公开发售前購股權計劃 (附註(c))	-	-	2,579	-	-	2,579
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	181	-	-	181
重估—扣除稅項	-	-	-	367	-	367
於2013年6月30日	337,203	4,631	65,997	78,648	(982)	485,497

## (a) 合併儲備

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

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

## (c) 首次公開發售前購股權計劃

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」)向本集團若干僱員及董事授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期後收購本公司合共40,000,000股股份，價格較發售價每股2.75港元折讓10%。

於2014年6月30日及2013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2014年 6月30日	2013年 12月31日
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	4,548,000	5,156,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	4,548,000	5,156,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	4,548,000	5,156,000
			<b>13,644,000</b>	15,468,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
於1月1日	15,468,000	22,176,000
已失效	(1,824,000)	(240,000)
於6月30日	<b>13,644,000</b>	21,936,000

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。

截至2014年6月30日止期間就首次公開發售前購股權計劃而收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣1,136,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,579,000元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (d) 股份獎勵計劃

截至2014年及2013年6月30日止六個月，就股份獎勵計劃持有的股份數目變動如下：

	就股份獎勵 計劃持有的 股份	股份獎勵計劃 信託持有的 獎勵股份
於2014年1月1日	31,295,000	7,058,000
購買股份作股份獎勵計劃持有	7,027,000	-
向僱員及董事授出	(8,958,000)	8,958,000
沒收	1,303,900	(1,303,900)
於2014年6月30日	30,667,900	14,712,100
於2013年1月1日	38,353,000	-
向僱員及董事授出	(7,502,000)	7,502,000
沒收	74,000	(74,000)
於2013年6月30日	30,925,000	7,428,000

就根據股份獎勵計劃授出之股份而言，為換取獲授獎勵股份而收取之僱員服務公允價值乃確認為開支，並計入達成歸屬條件的期間的權益。在歸屬期內將予支銷的總額乃參考授出的股份的公允價值釐定。

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。評定獎勵股份的公允價值時，已考慮歸屬期內的預期股息。

於2014年5月29日，本公司根據股份獎勵計劃向84名合資格僱員及董事授出合共8,958,000股股份。於截至2014年6月30日止六個月，已授出的合共1,303,900股股份因若干合資格僱員辭任而被沒收。於2014年6月30日的已發行獎勵股份為14,712,100股(2013年12月31日：7,058,000股)股份。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (d) 股份獎勵計劃(續)

於2014年6月30日及2013年12月31日的獎勵股份詳情如下：

歸屬期	授出日期	於授出日期的 市價 每股人民幣	已發行股份數目	
			2014年 6月30日	2013年 12月31日
3年	2013年6月6日	1.27	2,952,350	3,529,000
4年	2013年6月6日	1.27	2,952,350	3,529,000
2年	2014年5月29日	0.89	4,403,700	—
3年	2014年5月29日	0.89	4,403,700	—
			<b>14,712,100</b>	7,058,000

截至2014年6月30日止六個月就股份獎勵計劃收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣2,717,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣181,000元)。

- (e) 其他全面收入指截至2014年6月30日止六個月的可供出售金融資產重估差異人民幣766,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣367,000元)。

## 18 永續資本工具

於2014年6月，本公司的一家全資附屬公司發行永續資本工具(「永續資本工具」)，總金額為人民幣700,000,000元。永續資本工具並無到期日，而本公司可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於簡明綜合中期資產負債表入賬。於2014年6月30日的金額包括應計分派付款，為人民幣700,972,000元。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據(附註(a))	4,442,441	5,188,866
— 於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」)(附註(a)(i))	1,563,283	1,561,245
— 於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)(附註(a)(ii))	795,312	797,644
— 於2015年9月到期之優先票據(「2015年票據」)(附註(a)(iii))	1,257,561	1,242,366
— 於2014年3月到期之優先票據(「2014年票據(I)」)(附註(a)(iv))	—	773,200
— 於2014年9月到期之優先票據(「2014年票據(II)」)(附註(a)(v))	826,285	814,411
銀行借貸—有抵押(附註(b))	9,935,159	9,511,021
其他借貸—有抵押(附註(c))	1,580,000	455,000
售後租回協議項下之借貸—有抵押(附註(d))	71,777	105,678
減：一年內到期款項	(2,706,280)	(3,405,829)
	13,323,097	11,854,736
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	1,979,860	1,094,221
— 有抵押(附註(b))	1,879,360	1,043,721
— 無抵押	100,500	50,500
其他借貸—有抵押(附註(c))	75,373	75,373
長期借貸之即期部分	2,706,280	3,405,829
	4,761,513	4,575,423
總借貸	18,084,610	16,430,159

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據

## (i) 2018年票據

於2013年1月25日，本公司按面值98.608%折讓，發行總面值為250,000,000美元的11.25% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為241,670,000美元(相等於約人民幣1,524,717,000元)。2018年票據以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	1,561,245	1,524,717
利息開支及發行成本攤銷	91,428	78,437
償還利息	(85,830)	—
購回	(14,611)	—
匯兌虧損/(收益)－淨額	11,051	(25,985)
於6月30日	1,563,283	1,577,169

## (ii) 2016年票據及衍生金融工具

於2013年5月27日，本公司按面值發行總面值為人民幣800,000,000元(「人民幣名義金額」)的9.50% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣787,522,000元。2016年票據以人民幣計值。

於資產負債表確認的2016年票據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	797,644	787,522
利息開支及發行成本攤銷	40,642	7,583
償還利息	(38,000)	—
購回	(4,974)	—
於6月30日	795,312	795,105

於2016年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立貨幣掉期安排(「CCS」)。根據CCS，本公司將人民幣800,000,000元與該銀行交換130,399,000美元(「美元名義金額」)等值金額。本公司需於2016年票據的每個付息日，按美元名義金額支付每年8.4厘利息。於2016年票據到期時，本公司需向銀行交付美元名義金額，以換取人民幣名義金額。

CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值確認。於2014年6月30日，CCS的公允價值為人民幣16,930,000元負債(2013年12月31日：人民幣11,406,000元資產)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據(續)

## (iii) 2015年票據

於2010年9月16日，本公司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。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	1,242,366	1,287,259
利息開支及發行成本攤銷	95,535	94,648
償還利息	(85,740)	(86,284)
購回	—	(6,327)
匯兌虧損／(收益)－淨額	5,400	(27,636)
於6月30日	1,257,561	1,261,660

## (iv) 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	773,200	762,824
利息開支及發行成本攤銷	19,925	48,105
償還利息	(43,125)	(43,125)
償還本金額	(750,000)	—
於6月30日	—	767,804

2014年票據(I)於2014年3月17日到期，並由本集團於同日償還。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據(續)

## (v) 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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	814,411	832,681
利息開支及發行成本攤銷	60,313	59,371
償還利息	(54,250)	(55,806)
匯兌虧損／(收益)－淨額	5,811	(15,017)
於6月30日	826,285	821,229

若干關聯方為2014年票據(II)作出擔保(附註30(b)(ii))。

## (b) 銀行借貸－有抵押

於2014年6月30日，借貸為人民幣11,814,519,000元(2013年12月31日：人民幣10,554,742,000元)，以若干物業及設備及土地使用權(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；有抵押銀行及其他借貸人民幣3,078,320,000元(2013年12月31日：人民幣2,600,570,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註30(b)(ii))。

## (c) 其他借貸－有抵押

於2014年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣1,655,373,000元(2013年12月31日：人民幣530,373,000元)由若干物業及設備及土地使用權(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。

## (d) 售後租回協議項下之借貸－有抵押

於2012年，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及投資物業的設備訂立售後租回協議。於2014年6月30日，有關設備的總賬面值為人民幣213,788,000元(2013年12月31日：人民幣214,346,000元)。租賃年期為3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，設備並無終止確認，租賃付款總現值確認為本集團售後租回協議項下之借貸，而借貸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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (d) 售後租回協議項下之借貸－有抵押(續)

售後租回協議項下的借貸現值如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
一年以內	71,777	69,109
一年以上三年以內	—	36,569
	<b>71,777</b>	<b>105,678</b>

## (e) 售後租回協議項下的銀行借貸、其他借貸及借貸的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日之期初金額	11,241,293	8,171,262
新增借貸	3,916,627	3,808,903
償還借貸	(1,539,001)	(2,585,618)
匯兌虧損／(收益)－淨額	23,250	(11,959)
於6月30日之期末金額	<b>13,642,169</b>	<b>9,382,588</b>

## (f) 於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	382,781	—
— 一年後屆滿	509,790	201,000
固定利率：		
— 一年內屆滿	—	12,500
	<b>892,571</b>	<b>213,500</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 20 貿易及其他應付款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	<b>2,778,807</b>	2,100,340
— 關聯方(附註30(c))	<b>15,601</b>	18,969
— 第三方	<b>2,489,993</b>	1,874,378
— 票據應付款—第三方	<b>273,213</b>	206,993
其他應付款及應計費用	<b>3,590,378</b>	2,342,782
— 關聯方(附註30(c))	<b>1,486,239</b>	1,167,351
— 第三方	<b>2,104,139</b>	1,175,431
留成金應付款	<b>333,467</b>	208,928
收購土地使用權應付款	<b>53,834</b>	53,834
其他應付稅項	<b>163,997</b>	163,580
	<b>6,920,483</b>	4,869,464

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日內	<b>1,167,071</b>	343,266
90日以上及180日以內	<b>343,514</b>	160,408
180日以上及365日以內	<b>396,632</b>	968,207
365日以上及3年以內	<b>871,590</b>	628,459
	<b>2,778,807</b>	2,100,340

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 21 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,530,275	1,942,580
營業稅及其他徵費	249,736	208,385
員工成本(包括董事薪酬)	267,031	203,773
酒店營運成本	111,848	73,286
折舊(附註6)	63,192	48,700
廣告成本	103,647	45,687
物業管理服務成本	40,446	34,065
辦公室租賃付款	7,349	7,274
土地使用權攤銷(附註6)	8,306	6,342
捐款予政府慈善機構	8,358	5,236
核數師酬金	2,000	2,000

## 22 其他虧損(收益)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
衍生金融工具之公允價值虧損(附註19(a)(ii))	28,336	16,898
金融工具投資(虧損)/收入	1,021	(690)
出售投資物業收益	—	(51,403)
委託貸款之利息收入	—	(10,762)
	29,357	(45,957)

## 23 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「(成本)/收入－淨額」(附註24)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

## 24 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013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	449,104	397,326
－優先票據	307,843	288,144
減：資本化利息	(728,388)	(664,214)
	28,559	21,256
融資活動產生之淨匯兌虧損／(收益)	45,022	(80,597)
	73,581	(59,341)

## 25 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	312,704	126,389
－中國土地增值稅	8,287	111,806
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(60,168)	118,263
	260,823	356,458

## 簡明綜合中期財務資料附註

**25 所得稅開支(續)****中國企業所得稅**

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，適用於中國的集團實體之企業所得稅稅率為25%。

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

**中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

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

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

**海外所得稅**

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

**香港利得稅**

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 26 每股盈利

## (a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	758,823	719,311
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,958,425	4,009,660
每股基本盈利(每股人民幣分)	19.170	17.939

## (b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有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之貨幣價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司股份之平均市場股價釐定)購買之股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較假設該兩項計劃獲行使時應已發行之股份數目得出。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	758,823	719,311
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,960,775	4,010,528
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,958,425	4,009,660
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	2,350	868
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	19.158	17.936

## 27 股息

董事會已決議不宣派有關截至2014年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2013年6月30日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 28 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013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 就共同控制實體之借貸擔保	5,599,531 1,270,730	4,711,027 993,880
	<b>6,870,261</b>	<b>5,704,907</b>

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。

## 29 承擔

## (a) 物業發展支出的承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,634,972	4,471,549
— 收購土地使用權	1,106,506	3,031,035
	<b>6,741,478</b>	<b>7,502,584</b>

## (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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	6,531	11,957
— 一年以上兩年以內	13,377	10,719
— 兩年以上三年以內	1,622	—
	<b>21,530</b>	<b>22,676</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 30 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
控股股東，包括許健康先生、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
藍天控股有限公司	本公司股東及許華芳先生全資擁有的子公司
寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許健康先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許健康先生最終控制
青島寶展世新實業有限公司	由許健康先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許健康先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許健康先生最終控制
鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	由許健康先生最終控制
弘商有限責任公司	由許健康先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津寶龍」)	共同控制實體
廈門寶龍實業有限公司(「廈門寶龍」)	共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司(「杭州寶龍」)	共同控制實體
泉州市上泉實業發展有限公司	聯營公司

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 30 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2014年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	1,154	1,154
物業管理費收入：		
— 由許健康先生最終控制的相關實體	384	399
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	10,357	12,711
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	1,033	486
	11,390	13,197
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	777	672
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
向一家共同控制實體出售建築材料：		
— 天津寶龍	19,665	1,634
向共同控制實體提供顧問服務：		
— 天津寶龍	13,089	7,286
— 廈門寶龍	5,762	—
	18,851	7,286
向共同控制實體的借貸擔保		
— 天津寶龍	970,730	993,880
— 杭州寶龍	300,000	—
	1,270,730	993,880

上述交易費用乃根據有關協議條款收取。

(ii) 若干關聯方已就本集團於2014年6月30日的銀行借貸人民幣3,078,320,000元及優先票據人民幣826,285,000元提供擔保(2013年12月31日：銀行借貸人民幣2,600,570,000元及優先票據人民幣814,411,000元)(附註19)。

(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

## 30 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

於2014年6月30日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
計入貿易應收款的應收共同控制實體款項(附註(i))：		
— 天津寶龍	10,815	1,475
— 廈門寶龍	5,979	—
	16,794	1,475
計入貿易應收款的應收其他關聯方款項(附註(i))：		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	35,754	35,754
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	15,713	15,713
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	123	174
	51,590	51,641
計入貿易應收款的應收關聯方款項總額	68,384	53,116
計入其他應收款的應收共同控制實體款項(附註(ii))：		
— 寶匯地產(香港)控股有限公司	47,610	—
— 廈門寶龍	22,693	—
	70,303	—
計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(ii))：		
— 寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	1,461	1,461
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	495	495
— 由許先生最終控制的其他相關實體	1	15
	23,333	23,347
計入其他應收款的應收關聯方款項總額	93,636	23,347
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	13,867	17,296
— 由許先生最終控制的其他相關實體	1,734	1,673
計入貿易應付款的應付關聯方款項總額	15,601	18,969

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 30 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘(續)

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
來自一家共同控制實體的墊款(附註(i))：		
— 天津寶龍	3,605	—
計入其他應付款之應付一家共同控制實體款項(附註(ii))：		
— 天津寶龍	1,060,156	1,014,706
應付一家聯營公司款項，計入其他應付款(附註(ii))：		
— 泉州市上泉實業發展有限公司	42,493	42,000
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	350,690	77,745
— 許健康先生	32,900	32,900
	383,590	110,645
計入其他應付款的應付關聯方款項總額	1,486,239	1,167,351
關聯方持有的優先票據(附註(iii))：		
— 藍天控股有限公司	35,551	35,128

- (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、購買建築材料及顧問服務。該等款項為無抵押、免息及根據合約條款收取及支付。
- (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) 藍天控股有限公司已透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據。於2014年6月30日，藍天控股有限公司持有的2015年票據的賬面值為人民幣35,551,000元(2013年12月31日：人民幣35,128,000元)。