



POWERLONG
宝龙地产

寶龍地產 2016

中期報告

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

目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論及分析	4
權益披露	12
企業管治	19
購買、出售或贖回證券	20
根據上市規則第13.21條作出的披露	20
根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新	20
簡明綜合中期資產負債表	21
簡明綜合中期全面收益表	23
簡明綜合中期權益變動表	24
簡明綜合中期現金流量表	26
簡明綜合中期財務資料附註	27



集團簡介

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華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2016年6月30日，本集團擁有、經營及管理54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，從一開始就注入企業發展之中，並全面推動本集團變革。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
張洪峰先生

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
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

公司秘書

葉艷婷女士

授權代表

許華芳先生
葉艷婷女士

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
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

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

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行
中國銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
華僑銀行
永隆銀行
富邦華一銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2016年上半年，中國房地產市場延續了2015年末向好局勢，一、二線城市成交火熱，庫存壓力較大的三、四線城市成交量走勢平穩。在經濟下行和庫存壓力仍存的背景下，中央政府堅持因城施策，在延續全國層面的寬鬆基調的同時，出台地方調控收緊措施，以保持房地產市場健康穩定發展。因城施策的效應預計將於2016年下半年進一步體現，穩步推進去庫存的主基調。

業務回顧

截至2016年6月30日止六個月，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2016年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣7,509百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣7,080百萬元)，較2015年同期增加約6.1%。截至2016年6月30日止六個月，本集團合約銷售面積約為693,815平方米(截至2015年6月30日止六個月：749,640平方米)，較2015年同期減少約7.4%。

回顧期內，本集團憑藉經驗豐富的管理團隊，認清市場趨勢，積極對應市場變化，靈活調整各地區、各項目銷售策略，超額完成了合約銷售的半年目標，其中貢獻較大的主要項目位於上海、杭州、阜陽、天津及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

截至2016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	300,928	4,990,129	16,582
住宅	392,857	2,518,473	6,410
合計	693,815	7,508,602	10,822

管理層討論及分析

投資物業及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用，主要包括購物中心。於2016年6月30日，本集團持有用於投資的物業，總建築面積（「建築面積」）合共約3.3百萬平方米（於2015年12月31日：3.0百萬平方米），較2015年12月31日增加約10%。

於2016年6月30日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達26個，開業項目及開業面積均位居行業前列。2016年6月，由本集團運營之常州寶龍廣場成功開業，是2016年本公司項目「開業季」中的領軍首開項目。

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。本集團旗下的寶龍酒店集團於2015年7月正式成立，以國際品牌酒店、自創品牌連鎖酒店和自創品牌連鎖餐廳為核心業務。於2016年6月30日，本集團擁有或營運八家國際品牌酒店（重慶寶龍戴斯大酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島寶龍福朋喜來登酒店、上海國展寶龍麗筠酒店及上海寶龍麗笙酒店），三家自創品牌連鎖酒店（蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店及安溪寶龍藝築酒店），及四家自創品牌連鎖餐廳。

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，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，精心佈局，有選擇地獲取項目。

於2016年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為10.3百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.5百萬平方米；持作未來發展物業約2.6百萬平方米；運營中的商場約為2.2百萬平方米。開發中的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、消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

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，新增一塊位於上海臨港的商住地塊及一塊位於江蘇鎮江的住宅地塊。

展望

2016年下半年，按照於年初制定的「五年計劃」發展藍圖，本集團將堅定「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，拓寬渠道物色優質土地資源，並全力推進「塑精品、提效能，確保標杆亮相」的全年商業經營方針，嚴格把控新開業項目的品質細節，確保上海七寶及杭州濱江兩個標杆項目的完美開業。「去庫存」仍是本集團全年的行銷主線，銷售方面將持續革新商辦銷售模式，本集團有信心實現人民幣150億元的2016年全年銷售目標。

管理層討論及分析

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。截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣6,225百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣4,728百萬元)，較2015年同期增加約31.7%，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2016年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約為人民幣5,453百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣4,073百萬元)，較2015年同期增加約33.9%，主要是由於交付建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，已售及交付物業業態分佈如下：

截至2016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)
上海曹路寶龍廣場	商業	3,757	35,098	9,341
上海奉賢寶龍廣場	商業	13,764	242,729	17,635
上海虹橋寶龍城	商業	32,639	500,268	15,328
	住宅	2,203	17,842	8,818
上海七寶寶龍城	商業	2,599	84,369	32,457
上海青浦寶龍廣場	商業	16,428	465,743	28,351
上海臨港寶龍廣場	商業	5,621	124,312	22,116
上海寶山寶龍廣場	商業	1,729	53,654	31,037
上海嘉定寶龍廣場	商業	25,952	572,163	22,047
杭州下沙寶龍廣場	商業	957	68,747	71,819
	住宅	619	11,297	18,256
杭州富陽寶龍廣場	商業	14,304	90,101	6,299
	住宅	6,869	70,137	10,211

管理層討論及分析

截至2016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)
杭州濱江寶龍城	商業	2,981	102,910	34,523
玉祁寶龍廣場	住宅	13,318	57,467	4,315
山東東營寶龍廣場	商業	7,752	50,456	6,508
	住宅	101,031	679,073	6,721
青島膠州寶龍廣場	商業	5,505	40,115	7,287
	住宅	1,548	9,654	6,237
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	7,846	74,653	9,515
	住宅	8,923	58,982	6,610
泉州永春寶龍廣場	商業	2,298	13,176	5,735
	住宅	12,802	64,982	5,076
泉州晉江寶龍廣場	商業	1,290	7,539	5,844
	住宅	3,323	19,805	5,960
廈門寶龍一城	商業	42,874	1,190,361	27,764
新鄉寶龍廣場	商業	3,029	15,124	4,993
	住宅	128,022	584,631	4,567
其他項目	商業	12,277	73,060	5,951
	住宅	13,037	74,358	5,704
合計		495,117	5,452,803	11,013
	商業	203,601	3,804,575	18,686
	住宅	291,516	1,648,228	5,654

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入約人民幣317百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣260百萬元)，較2015年同期增加約21.9%。

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得來源於提供物業管理服務的物業管理服務收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣299百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣244百萬元)，較2015年同期增加約22.5%。

管理層討論及分析

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得的投資物業租金收入和物業管理服務收入為人民幣616百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣504百萬元)，較2015年同期增加約22.2%。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，還因為隨著商業運營質量不斷提高，本集團運營中的購物中心租金收入有所提高，同時吸引了眾多商家加盟。

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、樂園業務及建築及裝飾服務等收入。截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關服務收入為人民幣156百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣151百萬元)，較2015年同期增加約3.3%，主要是由於其他業務結構調整所致。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，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2016年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,912百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣3,203百萬元)，較2015年同期增加約22.1%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2016年6月30日止六個月，毛利為人民幣2,313百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,526百萬元)，較2015年同期增加約51.6%；毛利率於截至2016年6月30日止六個月為37.2%，較2015年同期的32.3%上升，主要是由於回顧期內毛利較高的已交付物業比重上升所致。

投資物業公允價值收益

截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣571百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣701百萬元)，較2015年同期減少約18.5%。重估收益減少主要是由於在回顧期內重估的物業地點與2015年同期有別所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2016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671百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣560百萬元)，較2015年同期增長約19.8%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2016年6月30日止六個月，合營公司及聯營公司分佔利潤為人民幣138百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣42百萬元)，較2015年同期增加約228.6%，主要是由於期內來自合營項目出售及交付的物業收入增加所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

截至2016年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣908百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣586百萬元)，較2015年同期增長約54.9%，主要是由於中國土地增值稅因期內毛利率較高的商業物業的銷售增多而有所增加；及企業所得稅的實際稅率較高，此乃由於匯兌虧損及提早贖回優先票據的溢價乃不可扣稅。

本公司擁有人應佔利潤

截至2016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1,101百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,030百萬元)，較2015年同期增加約6.9%。

截至2016年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣27.9分(截至2015年6月30日止六個月：人民幣26.1分)，較2015年同期增加約6.9%。

截至2016年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣780百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣618百萬元)，較2015年同期上升約26.2%。

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及銀行及其他借款、公司債券及優先票據所籌集的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2016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7,169百萬元(於2015年12月31日：人民幣6,726百萬元)。

借款

於2016年6月30日，本集團借款總額為人民幣24,889百萬元，其中銀行及其他借款以及公司債券約為人民幣22,044百萬元，優先票據約為人民幣2,845百萬元。

在2016年6月30日的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣5,081百萬元，一年後到期的借款約人民幣19,808百萬元。

於2016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75.1%(於2015年12月31日：70.0%)。

截至2016年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣842百萬元，較2015年同期的人民幣801百萬元增加約5.1%，主要是由於本集團於回顧期內在中國以較低利率籌集更多借款所致。實際利率由2015年的7.55%減少到2016年的6.73%，主要是由於管理層對融資成本進行收緊控制所致。

管理層討論及分析

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。

資產抵押

於2016年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣26,246百萬元(於2015年12月31日：人民幣27,191百萬元)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2016年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣16,346百萬元(於2015年12月31日：人民幣16,328百萬元)。

或然負債

於2016年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015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	7,854,320	8,062,268
就共同控制實體之借貸擔保	997,500	2,158,830
	8,851,820	10,221,098

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,380,608	5,613,503
— 收購土地使用權	252,813	1,016,049
	5,633,421	6,629,552

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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年以內	3,013	4,152
一年以上但兩年以內	1,874	2,436
兩年以上但三年以內	937	1,735
	5,824	8,323

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2016年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共為人民幣3,898百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2016年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2016年6月30日，本集團總共僱用全職僱員8,358名（於2015年12月31日：8,219名僱員），回顧期內，本集團的員工成本的總額為人民幣406百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水準看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

中期股息

董事會並不建議宣派截至2016年6月30日止六個月的任何中期股息（截至2015年6月30日止六個月：無）。

權益披露

購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對將為及曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。

A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。

購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購若干數量之本公司股份的購股權，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或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(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附屬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2016年6月30日佔已發行股份數目的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的所有購股權可發行的股份最高數目合共不得超過400,000,000股股份(相當於在2016年6月30日的已發行股份數目約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(以及向該參與者以往已授出的購股權)的購股權數目及條款、根據聯交所上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)需將於會上放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

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必須持有以致可行使的最少期間。

7. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)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)緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；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2016年6月30日，概無根據購股權計劃授出購股權。

權益披露

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的：

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃將向首次公開發售前合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留首次公開發售前合資格參與者或與彼等保持業務關係，而彼等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本公司股份的購股權，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；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- (iii) 於採納首次公開發售前購股權計劃日期前本公司任何附屬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年的本公司或其附屬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2016年6月30日佔已發行股份數目的百分比：

按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權予以行使時所發行的股份數目合共最高不能超過40,000,000股股份(相當於在2016年6月30日的已發行股份數目約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	第一批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2011年9月16日至2013年9月15日	第二批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2012年9月16日至2014年9月15日	第三批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2013年9月16日至2015年9月15日	第四批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2014年9月16日至2016年9月15日	第五批購股權，即已獲授購股權總數20%

5. 購股權於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	第一批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計24個月	第二批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計36個月	第三批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計48個月	第四批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計60個月	第五批購股權，最多為已獲授購股權總數20%

6. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

7. 釐定行使價的基準：

行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。

權益披露

8. 本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況：

行使期	未行使購股權數目		
	於2015年 12月31日	截至2016年 6月30日 止六個月內 已行使/ 失效/註銷	於2016年 6月30日
2014年9月16日至2016年9月15日	4,388,000	–	4,388,000
	4,388,000	–	4,388,000

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。回顧期內，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份。

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得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日的公佈。

於2013年6月6日及2014年5月29日，董事會成立的委員會決議向合資格僱員(定義見股份獎勵計劃規則)分別授予合共7,502,000股及8,958,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。授予詳情請見本公司於2013年6月6日及2014年5月29日的公佈。

向合資格僱員(包括本公司執行董事)授予的獎勵股份概要如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目		
	於2013年 6月6日授予	於2014年 5月29日授予	合計
許健康先生	324,000	662,000	986,000
許華芳先生	324,000	462,000	786,000
肖清平先生	444,000	367,700	811,700
施思妮女士	230,000	273,400	503,400
張洪峰先生	92,000	92,300	184,300
餘下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	3,183,000	5,205,700	8,388,700

權益披露

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2016年6月30日，本公司各董事及高級行政人員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，或根據上市規則附錄十所載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：

本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			其他權益 (附註1)	相關股份 數目權益		佔本公司 已發行股份 權益概 約百分比 (附註3)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		購股權 (附註2)	總計	
許健康先生	27,479,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註4)	986,000	1,400,000	1,838,302,000	45.99%
許華芳先生	8,202,000	743,400	565,400,000 (附註5)	786,000	440,000	575,571,400	14.40%
肖清平先生	-	-	-	811,700	360,000	1,171,700	0.03%
施思妮女士	-	574,828,000	-	503,400	240,000	575,571,400	14.40%
張洪峰先生	-	-	-	184,300	100,000	284,300	0.01%
許華芬女士	-	-	149,480,000 (附註6)	-	-	149,480,000	3.74%

附註：

- (1) 彼等指根據股份獎勵計劃向本公司董事(「董事」)授出之獎勵股份。股份獎勵計劃詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節披露。
- (2) 彼等指根據首次公開發售前購股權計劃向董事及／或彼等各自的關聯人士授出之購股權權益。購股權詳情已按上市規則規定於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註17內披露。
- (3) 該等百分比已根據於2016年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
- (4) 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
- (5) 該等股份由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資及實益擁有。
- (6) 該等股份由樺龍控股有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

權益披露

除上文披露者外，於2016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，於回顧期內任何時間，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18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18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2016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：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比 (附註2)
許健康先生	個人權益	29,865,000(附註3)	45.99%
	配偶權益	2,800,000	
	受控制法團所持有的權益	1,805,637,000	
天龍控股有限公司	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
許華芳先生	個人權益	9,428,000(附註4)	14.40%
	配偶權益	743,400(附註5)	
	受控制法團所持有的權益	565,400,000	
藍天控股有限公司	實益擁有人	565,400,000	14.14%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

(1) 所有權益為好倉。

(2) 該等百分比已根據於2016年6月30日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。

(3) 該等股份指(i)由許健康先生實益擁有的27,479,000股股份；(ii)根據股份獎勵計劃向許健康先生授出之986,000股獎勵股份；及(iii)根據首次公開發售前購股權計劃向許健康先生授出之1,400,000份購股權。

(4) 該等股份指(i)由許華芳先生實益擁有的8,202,000股股份；(ii)根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出之786,000股獎勵股份；及(iii)根據首次公開發售前購股權計劃向許華芳先生授出之440,000份購股權。

(5) 該等股份指(i)根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出之503,400股獎勵股份；及(ii)根據首次公開發售前購股權計劃向施思妮女士授出之240,000份購股權。

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。本公司不時檢討其企業管治常規以確保彼等遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文（「企業管治守則」）並與最新發展一致。

遵守企業管治守則

截至2016年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司採納標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而所有董事已確認，於截至2016年6月30日止六個月內，彼等一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息之相關僱員（定義見上市規則）亦須遵守不遜於標準守則之證券交易書面指引。

於截至2016年6月30日止六個月，本公司並無察覺任何違規事件。

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（其中包括）審閱本集團的財務資料及掌管本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦協助董事會及主席履行本公司的企業管治職能。

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生組成。審核委員會主席魏偉峰先生具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2016年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

股東週年大會

董事會主席、大多數董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席（或倘其缺席，則為委員會的另一成員）及外聘核數師已出席本公司於2016年6月13日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回證券

於2015年12月24日，本公司宣佈贖回250,000,000美元於2018年到期之11.25%優先票據(「2018年票據」)之所有未贖回金額(「贖回」)。贖回已於2016年1月25日完成，總贖回價為278,125,000美元，而所有2018年票據已被註銷，並從聯交所正式上市名單上除牌。有關贖回詳情請參閱本公司日期分別為2015年12月24日、2016年1月25日及2016年3月1日的公佈。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2016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。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2016年5月20日，本公司作為借款人、本公司部分子公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司作為貸款人就一筆利率為倫敦同業拆借利率上加4%上限120,000,000美元三年期貸款融資(「融資」)訂立一份融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接法定及實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成融資協議下之違約事項。有關融資的詳情，請參閱本公司日期為2016年5月20日的公告。

根據上市規則第13.51B (1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B (1)條，董事的履歷詳情更新如下：

- 魏偉峰先生自2016年3月22日起獲委任為至卓國際(控股)有限公司(一家於聯交所上市的公司)的獨立非執行董事，以及自2016年5月9日起獲委任為SPI Energy Co., Ltd.(一家於納斯達克上市的公司)的獨立董事。

除上文所述外，本公司並不知悉須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露的任何資料。

簡明綜合中期資產負債表

		2016年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2015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	2,519,783	2,354,664
土地使用權	6	1,077,116	1,033,527
投資物業	7	30,038,660	28,370,318
採用權益法核算之投資	13	2,067,378	1,523,949
遞延所得稅資產		369,909	394,724
可供出售金融資產	12	318,000	318,000
預付款	11	661,876	407,880
		37,052,722	34,403,062
流動資產			
開發中物業	8	13,316,483	13,010,714
持作銷售竣工物業	9	9,722,693	9,086,095
貿易及其他應收款	10	2,437,442	2,392,543
預付款	11	676,081	671,529
預付稅項		368,086	356,048
可供出售金融資產	12	16,234	16,491
受限制現金	14	1,186,995	1,085,889
現金及現金等價物	15	5,982,179	5,639,843
		33,706,193	32,259,152
		70,758,915	66,662,214
總資產			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	16	2,681,721	2,979,696
其他儲備	17	658,105	656,386
保留盈利		17,910,263	16,808,903
		21,250,089	20,444,985
永續資本工具	18	1,311,151	1,305,161
非控制性權益		1,036,118	1,008,383
		23,597,358	22,758,529
總權益			

簡明綜合中期資產負債表

		2016年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2015年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	19	19,808,469	16,635,538
遞延所得稅負債		3,829,748	3,685,327
衍生金融工具	20	164,997	170,907
		23,803,214	20,491,772
流動負債			
貿易及其他應付款	21	10,734,600	9,950,897
客戶墊款		4,475,935	4,563,340
即期所得稅負債		3,067,014	2,815,776
借貸	19	5,080,794	6,010,951
衍生金融工具	20	—	70,949
		23,358,343	23,411,913
總負債		47,161,557	43,903,685
權益及負債總額		70,758,915	66,662,214

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	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
收入	5	6,224,713	4,728,402
銷售成本	22	(3,912,165)	(3,202,764)
毛利		2,312,548	1,525,638
投資物業公允價值收益－淨額	7	571,426	701,316
銷售及營銷成本	22	(227,377)	(209,604)
行政開支	22	(444,025)	(350,854)
其他收益－淨額	23	53,760	13,010
匯兌收益－淨額	24	1,620	5,139
經營利潤		2,267,952	1,684,645
融資(成本)／收入－淨額	25	(289,501)	2,587
採用權益法核算之投資之分佔利潤	13	138,063	41,799
除所得稅前利潤		2,116,514	1,729,031
所得稅開支	26	(908,340)	(585,537)
期間利潤		1,208,174	1,143,494
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產公允價值變動	12、17	(257)	1,148
期間其他全面收入總額(扣除稅項後)		(257)	1,148
期間全面收入總額		1,207,917	1,144,642
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		1,101,360	1,030,458
永續資本工具持有人		70,155	72,754
非控制性權益		36,659	40,282
		1,208,174	1,143,494
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,101,103	1,031,606
永續資本工具持有人		70,155	72,754
非控制性權益		36,659	40,282
		1,207,917	1,144,642
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)	27		
－基本		27.869	26.075
－攤薄		27.807	26.032

第27至64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	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	

截至2016年6月30日止六個月
(未經審核)

於2016年1月1日餘額	2,979,696	656,386	16,808,903	20,444,985	1,305,161	1,008,383	22,758,529
全面收入：							
— 期間利潤	-	-	1,101,360	1,101,360	70,155	36,659	1,208,174
— 期間其他全面收入	-	(257)	-	(257)	-	-	(257)
期間全面收入總額	-	(257)	1,101,360	1,101,103	70,155	36,659	1,207,917
與擁有人交易：							
— 股息	(297,975)	-	-	(297,975)	-	(8,924)	(306,899)
— 股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	1,976	-	1,976	-	-	1,976
— 向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(64,165)	-	(64,165)
與擁有人交易總計	(297,975)	1,976	-	(295,999)	(64,165)	(8,924)	(369,088)
於2016年6月30日餘額	2,681,721	658,105	17,910,263	21,250,089	1,311,151	1,036,118	23,597,358

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
截至2015年6月30日止六個月							
(未經審核)							
於2015年1月1日餘額	2,979,696	664,827	14,965,316	18,609,839	1,302,139	697,504	20,609,482
全面收入：							
— 期間利潤	—	—	1,030,458	1,030,458	72,754	40,282	1,143,494
— 期間其他全面收入	—	1,148	—	1,148	—	—	1,148
期間全面收入總額	—	1,148	1,030,458	1,031,606	72,754	40,282	1,144,642
與擁有人交易：							
— 股息	—	—	(249,414)	(249,414)	—	—	(249,414)
— 股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	—	2,516	—	2,516	—	—	2,516
— 向永續資本工具持有人之分派	—	—	—	—	(70,362)	—	(70,362)
與擁有人交易總計	—	2,516	(249,414)	(246,898)	(70,362)	—	(317,260)
於2015年6月30日餘額	2,979,696	668,491	15,746,360	19,394,547	1,304,531	737,786	21,436,864

第27至64頁的附註構成未經審核簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量表

截至6月30日止六個月

附註	2016年 未經審核 人民幣千元	2015年 未經審核 人民幣千元
經營活動現金流		
經營活動產生的現金	1,800,954	1,299,160
已付中國企業所得稅	(293,134)	(228,263)
已付中國土地增值稅	(176,995)	(231,643)
已付利息	(772,179)	(835,635)
經營活動產生的現金淨額	558,646	3,619
投資活動現金流		
添置物業及設備付款	(172,645)	(73,970)
添置土地使用權付款	(163,965)	(73,844)
添置投資物業付款	(961,473)	(409,936)
投資預付款	(661,876)	-
出售投資物業	8,966	-
出售設備所得款項	201	161
收購一家附屬公司	-	(146,997)
購買可供出售金融資產	-	(180,000)
投資活動產生的其他現金淨額	191,952	11,185
投資活動所用的現金淨額	(1,758,840)	(873,401)
融資活動現金流		
借貸所得款項	10,357,172	5,326,972
償還借貸	(6,718,878)	(4,716,395)
擔保按金減少	44,212	57,035
關聯方給予的現金墊款	470,853	893,678
償還關聯方現金墊款	(813,438)	(616,943)
向永續資本工具持有人之分派	(64,165)	(70,362)
贖回優先票據	(1,731,511)	-
支付予非控制性權益的股息	(8,924)	-
融資活動產生的現金淨額	1,535,321	873,985
現金及現金等價物增加淨額	335,127	4,203
期初現金及現金等價物	5,639,843	4,345,757
外幣匯率變動影響	7,209	(34)
期終現金及現金等價物	5,982,179	4,349,926

15

第27至64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。

本公司自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本截至2016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2016年8月10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本集團截至2015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。

除下文所述者外，誠如該等年度財務報表所述，所應用之會計政策乃與截至2015年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號	獨立財務報告之權益法
2014年之年度改進	2012年至2014年週期
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

除所披露者外，採納以上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)

(b) 已頒佈但尚未於截至2016年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之年度 期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港會計準則第10號及 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	遞延

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2015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。

本集團的業務主要以人民幣進行。於2016年6月30日，本集團的主要非人民幣資產及負債主要為以美元或港元列值的借貸，合共為人民幣3,898百萬元(2015年12月31日：人民幣6,155百萬元)。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

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2015年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

4.2 流動資金風險

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提供資金，其中包括預售物業所得款項、已承諾信貸融資、短期及長期借貸。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持足夠的現金及現金等價物，或透過獲取可得融資來源，來維持資金的靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的訂價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

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(續)

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。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。倘衍生金融負債之合同到期日對瞭解現金流之時間性甚為關鍵，則衍生金融負債包括在該分析內。表內披露的金額為合同未折現現金流。

	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2016年6月30日					
借貸(附註(a))	6,572,920	9,103,926	11,750,813	1,420,299	28,847,958
貿易及其他應付款(附註(b))	10,605,903	-	-	-	10,605,903
衍生金融工具—現金流入	(161,250)	(1,575,505)	-	-	(1,736,755)
衍生金融工具—現金流出	154,493	1,747,259	-	-	1,901,752
就共同控制實體之借貸擔保	1,081,336	-	-	-	1,081,336
財務擔保合同(附註(c))	7,854,320	-	-	-	7,854,320
	26,107,722	9,275,680	11,750,813	1,420,299	48,554,514
於2015年12月31日					
借貸(附註(a))	8,444,943	7,836,811	8,771,097	1,391,511	26,444,362
貿易及其他應付款(附註(b))	9,724,085	-	-	-	9,724,085
衍生金融工具—現金流入	(918,625)	(1,661,250)	-	-	(2,579,875)
衍生金融工具—現金流出	981,921	1,839,810	-	-	2,821,731
就共同控制實體之借貸擔保	2,275,413	-	-	-	2,275,413
財務擔保合同(附註(c))	8,062,268	-	-	-	8,062,268
	28,570,005	8,015,371	8,771,097	1,391,511	46,747,984

附註：

- (a) 借貸利息乃分別按於2016年6月30日及2015年12月31日持有的借貸本金額計算。浮息利息分別按於2016年6月30日及2015年12月31日的當前利率估算。
- (b) 金額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29)。

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)輸入數據(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數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2016年6月30日及2015年12月31日按公允價值計量的金融資產及負債。

	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年6月30日			
金融資產：			
可供出售金融資產(附註12)	-	334,234	334,234
金融負債：			
衍生金融工具(附註20)	164,997	-	164,997
於2015年12月31日			
金融資產：			
可供出售金融資產(附註12)	-	334,491	334,491
金融負債：			
衍生金融工具(附註20)	241,856	-	241,856

期內層級間並無轉撥。

期內估值技術並無其他變動。

(a) 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。

(b) 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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報,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,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。其他物業開發相關服務包括酒店、卡拉OK及百貨業務。截至2016年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下:

	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	5,452,803	316,598	323,698	156,448	-	6,249,547
分部間收入	-	-	(24,834)	-	-	(24,834)
收入	5,452,803	316,598	298,864	156,448	-	6,224,713
分部業績	1,804,450	644,762	32,359	(101,573)	-	2,379,998
其他收益-淨額						53,760
採用權益法核算之投資之分佔利潤						138,063
未分配經營成本						(165,806)
融資成本-淨額						(289,501)
除所得稅前利潤						2,116,514
所得稅開支						(908,340)
期間利潤						1,208,174
資本開支	197,516	1,111,394	959	95,022	-	1,404,891
折舊	10,568	-	1,924	54,932	-	67,424
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	17,164	-	17,164
投資物業公允價值收益-淨額	-	571,426	-	-	-	571,426

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

截至2015年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	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	4,073,434	259,886	258,416	151,411	-	4,743,147
分部間收入	-	-	(14,745)	-	-	(14,745)
收入	4,073,434	259,886	243,671	151,411	-	4,728,402
分部業績	1,051,714	818,763	1,710	(49,183)	-	1,823,004
其他收益-淨額						13,010
採用權益法核算之投資之分佔利潤						41,799
未分配經營成本						(151,369)
融資收入-淨額						2,587
除所得稅前利潤						1,729,031
所得稅開支						(585,537)
期間利潤						1,143,494
資本開支	280,105	1,318,073	966	136,791	-	1,735,935
折舊	8,897	-	2,286	54,559	-	65,742
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	9,095	-	9,095
投資物業公允價值收益-淨額	-	701,316	-	-	-	701,316

於2016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	33,253,055	31,005,916	809,043	5,115,048	(4,712,194)	65,470,868
其他資產						5,288,047
總資產						70,758,915
分部負債	9,515,544	1,893,852	855,455	4,039,881	(4,712,194)	11,592,538
其他負債						35,569,019
總負債						47,161,557
於共同控制實體之權益						2,032,693
於一家聯營公司之權益						34,685

簡明綜合中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2015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	30,808,047	29,339,716	769,988	3,824,129	(3,052,907)	61,688,973
其他資產						4,973,241
總資產						66,662,214
分部負債	9,416,333	1,760,445	785,398	2,350,775	(3,052,907)	11,260,044
其他負債						32,643,641
總負債						43,903,685
於共同控制實體之權益						1,488,849
於一家聯營公司之權益						35,100

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。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與簡明綜合中期資產負債表一致之方式計量。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、應收款以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、土地使用權及投資物業添置。

簡明綜合中期財務資料附註

6 物業及設備以及土地使用權

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月		
於2016年1月1日之期初賬面淨值	2,354,664	1,033,527
添置	232,744	60,753
出售	(201)	–
折舊／攤銷支出	(67,424)	(17,164)
於2016年6月30日之期末賬面淨值	2,519,783	1,077,116
截至2015年6月30日止六個月		
於2015年1月1日之期初賬面淨值	1,898,666	797,138
添置	187,087	230,775
出售	(161)	–
折舊／攤銷支出	(65,742)	(9,095)
於2015年6月30日之期末賬面淨值	2,019,850	1,018,818

於2016年6月30日，賬面淨值合共為人民幣1,430,914,000元(2015年12月31日：人民幣1,210,971,000元)的物業及土地使用權人民幣579,246,000元(2015年12月31日：人民幣683,081,000元)已分別質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2016年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.40%(截至2015年6月30日止六個月：8.58%)。

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
截至2016年6月30日止六個月			
於2016年1月1日之期初金額	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	157,681	953,713	1,111,394
結轉	1,059,018	(1,059,018)	-
公允價值收益－淨額	106,258	465,168	571,426
出售	(14,478)	-	(14,478)
於2016年6月30日之期末金額	23,595,464	6,443,196	30,038,660
截至2015年6月30日止六個月			
於2015年1月1日之期初金額	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	5,302	1,312,771	1,318,073
結轉	1,434,411	(1,434,411)	-
公允價值(虧損)/收益－淨額	(563,993)	1,265,309	701,316
於2015年6月30日之期末金額	20,014,147	6,386,838	26,400,985

於2016年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2015年12月31日：相同)。

截至2016年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.40%(截至2015年6月30日止六個月：8.58%)。

於2016年6月30日，投資物業人民幣19,595,278,000元(2015年12月31日：人民幣18,611,386,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

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

估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(其持有認可相關專業資格，且近期於投資物業之地點及分類方面具有估值經驗)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2016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—淨額」。

於2016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

本集團之投資物業由估值師於2016年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

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。

(iii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

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。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

期內估值技術概無變動。

簡明綜合中期財務資料附註

8 開發中物業

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015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	4,673,208	4,613,516
— 資本化利息	2,372,372	2,142,268
— 土地使用權	6,270,903	6,254,930
	13,316,483	13,010,714
土地使用權：		
香港以外，租期為		
— 50年以上	896,466	1,081,925
— 10至50年	5,374,437	5,173,005
	6,270,903	6,254,930

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2016年6月30日，約人民幣2,100,983,000元(2015年12月31日：人民幣3,765,840,000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2016年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.40%(截至2015年6月30日止六個月：8.58%)。

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2016年6月30日，約人民幣2,539,738,000元(2015年12月31日：人民幣2,919,939,000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

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款－第三方(附註(a))	1,292,332	1,213,454
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(31,081)	(19,165)
貿易應收款－淨額	1,261,251	1,194,289
收購土地使用權之訂金	428,420	171,600
其他應收款	747,771	1,026,654
－關聯方(附註31(c))	96,699	288,651
－第三方	651,072	738,003
	2,437,442	2,392,543

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
無逾期	1,212,268	1,098,078
逾期	80,064	115,376
	1,292,332	1,213,454

本集團於2016年6月30日及2015年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
180日內	49,292	57,349
180日至365日	8,050	43,884
365日以上	22,722	14,143
	80,064	115,376

於2016年6月30日，貿易應收款人民幣44,210,000元(2015年12月31日：人民幣94,251,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

簡明綜合中期財務資料附註

10 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

於2016年6月30日，貿易應收款人民幣35,854,000元(2015年12月31日：人民幣21,125,000元)已減值，並已計提撥備人民幣31,081,000元(2015年12月31日：人民幣19,165,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	19,165	26,558
應收款減值撥備	12,001	8,281
期內撇減為不可收回款項的應收款	(85)	(14,589)
於6月30日	31,081	20,250

(b) 於2016年6月30日及2015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。來自第三方的其他應收款主要包括外包建築賣方的按金及向租戶墊款。除附註10(a)披露者外，於2016年6月30日及2015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) 於報告日期的貿易及其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

11 預付款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權(附註(a))	591,943	573,494
建材－第三方	84,138	98,035
	676,081	671,529
非即期部分		
投資活動(附註(b))	661,876	407,880
	1,337,957	1,079,409

(a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2016年6月30日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註30(a))。

(b) 於2016年，本集團已預付總額人民幣661,876,000元以投資於中國兩家私人項目公司。

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市證券：		
於1月1日之期初金額	334,491	16,042
添置	-	180,000
公允價值變動(附註17)	(257)	1,148
於6月30日之期末金額	334,234	197,190
	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非即期非上市證券：		
— 非上市保險公司(以人民幣計值)(附註(a))	318,000	318,000
即期非上市證券：		
— 非上市私募信託(以港元計值)(附註(b))	16,234	16,491
總計	334,234	334,491

(a) 於2015年，本集團投資於中國一家私人保險公司(「投資對象」)。投資以人民幣計值，初步成本為人民幣180,000,000元。於2015年12月，本集團進一步注資人民幣127,200,000元。於2016年6月30日，本集團於投資對象的持股量為5%。

(b) 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可供出售金融資產的賬面值。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2016年6月30日及2015年12月31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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	2,032,693	1,488,849
聯營公司投資	34,685	35,100
	2,067,378	1,523,949
即期部分：		
應付一家聯營公司款項(附註31(c))	(18,077)	(30,034)
應付共同控制實體款項(附註31(c))	(2,403,267)	(2,233,985)
應收共同控制實體款項(附註31(c))	75,323	267,275
	(2,346,021)	(1,996,744)

應收／付一家聯營公司及共同控制實體的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
共同控制實體	138,477	42,647
聯營公司	(414)	(848)
	138,063	41,799

(a) 共同控制實體

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	1,488,849	1,512,375
添置(附註(i))	407,880	-
分佔利潤	138,477	42,647
轉撥至一家附屬公司	-	(174,463)
對銷未變現利潤	(2,513)	(3,986)
於6月30日	2,032,693	1,376,573

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) 於2016年4月，本集團收購共同控制實體的33%擁有權權益。該共同控制實體的業務為上海的物業開發。
- (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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
總資產	11,953,683	9,337,917
總負債	(8,938,413)	(6,988,516)
資產淨值	3,015,270	2,349,401
減：本集團共同控制實體夥伴應佔的權益	(945,356)	(825,844)
減：對銷未變現利潤	(37,221)	(34,708)
於共同控制實體的權益	2,032,693	1,488,849

(b) 聯營公司

於2016年6月30日，董事認為本集團聯營公司對本集團而言不屬重大。

14 受限制現金

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	178,857	115,886
銀行承兌票據保證金(附註(b))	421,028	350,212
銀行借貸保證金(附註(c))	536,947	581,159
其他	50,163	38,632
	1,186,995	1,085,889
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	1,164,308	1,080,902
— 美元	22,637	—
— 港元	50	4,987
	1,186,995	1,085,889

簡明綜合中期財務資料附註

14 受限制現金(續)

- (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2016年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣421,028,000元(2015年12月31日：人民幣350,212,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2016年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣536,947,000元(2015年12月31日：人民幣581,159,000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。

15 現金及現金等價物

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015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	5,824,184	5,113,115
— 以美元計值	155,913	507,771
— 以港元計值	2,082	18,957
	5,982,179	5,639,843

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

16 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註28)	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2015年及2016年1月1日、 2015年及2016年6月30日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2016年1月1日	3,997,303,000	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696
股息	-	-	(297,975)	-	(297,975)
於2016年6月30日	3,997,303,000	35,486	2,737,771	(91,536)	2,681,721
於2015年1月1日及2015年6月30日	3,997,303,000	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696

- (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的股份直至歸屬為止。除非董事會提早終止股份獎勵計劃，否則股份獎勵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2016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(2015年12月31日：45,380,000股)(附註17(d))。

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(e))	與非控制性 權益的交易 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	337,203	52,738	21,670	236,294	8,481	656,386
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	1,976	-	-	1,976
重估—扣除稅項	-	-	-	(257)	-	(257)
於2016年6月30日	337,203	52,738	23,646	236,037	8,481	658,105
於2015年1月1日	337,203	36,574	54,824	227,745	8,481	664,827
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	2,516	-	-	2,516
重估—扣除稅項	-	-	-	1,148	-	1,148
於2015年6月30日	337,203	36,574	57,340	228,893	8,481	668,491

(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。

(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金。視乎性質而定，儲備金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%。

簡明綜合中期財務資料附註

17 其他儲備(續)

(c) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於2016年6月30日及2015年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於下列日期已發行股份數目	
			2016年 6月30日	2015年 12月31日
由2014年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	4,388,000	4,388,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
於1月1日	4,388,000	8,936,000
已沒收	-	(160,000)
於6月30日	4,388,000	8,776,000

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2016年6月30日止期間概無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開支(截至2015年6月30日止六個月：無)。

(d) 股份獎勵計劃

截至2016年及2015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 計劃信託持有 不獲獎勵股份	股份獎勵 計劃信託持有 的獎勵股份
於2016年1月1日	34,334,300	11,045,700
已沒收	675,400	(675,400)
於2016年6月30日	35,009,700	10,370,300
於2015年1月1日	33,009,300	12,370,700
已沒收	586,900	(586,900)
於2015年6月30日	33,596,200	11,783,800

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)

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。

截至2016年6月30日止六個月，已授出的合共675,400股股份(截至2015年6月30日止六個月：586,900股股份)因若干合資格僱員辭任而被沒收。於2016年6月30日的已發行獎勵股份為10,370,300股股份(2015年12月31日：11,045,700股股份)。

於2016年6月30日及2015年12月31日的獎勵股份詳情如下：

授出日期	歸屬日期	於授出日期的 市價 每股港元	於下列日期已發行股份數目	
			2016年 6月30日	2015年 12月31日
2013年6月6日	2016年7月1日	1.60	2,298,500	2,636,200
2013年6月6日	2017年7月1日	1.60	2,298,500	2,636,200
2014年5月29日	2016年7月1日	1.11	2,886,650	2,886,650
2014年5月29日	2017年7月1日	1.11	2,886,650	2,886,650
			10,370,300	11,045,700

截至2016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1,976,313元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣2,516,000元)。

- (e) 其他全面收入指截至2016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257,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,148,000元)。

18 永續資本工具

於2014年，本公司的兩家全資附屬公司發行永續資本工具(「永續資本工具」)，總本金額為人民幣1,300,000,000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綜合資產負債表入賬。

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	2,845,384	5,277,750
— 於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據(II)」)(附註(a)(i))	1,314,589	1,283,462
— 於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)(附註(a)(ii))	1,530,795	1,524,981
— 於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」)(附註(a)(iii))	—	1,665,367
— 於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)(附註(a)(iv))	—	803,940
銀行借貸	12,151,931	12,605,732
— 有抵押(附註(b))	11,333,626	12,605,732
— 無抵押	818,305	—
公司債券(附註(c))	4,833,517	993,458
其他借貸—有抵押(附註(d))	2,316,739	1,653,074
減：一年內到期款項	(2,339,102)	(3,894,476)
	19,808,469	16,635,538
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	2,720,692	2,035,475
— 有抵押(附註(b))	2,695,692	2,009,575
— 無抵押	25,000	25,900
其他借貸	21,000	81,000
— 有抵押(附註(d))	—	60,000
— 無抵押	21,000	21,000
長期借貸之即期部分	2,339,102	3,894,476
	5,080,794	6,010,951
總借貸	24,889,263	22,646,489

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(II)

於2015年11月26日，本公司按較面值折讓99.017%發行總面值為200,000,000美元的7.625% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,129,319美元(相等於約人民幣1,253,214,000元)。2018年票據(II)以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據(II)計算如下：

	截至6月30日 止六個月 2016年 人民幣千元
於1月1日	1,283,462
利息開支及發行成本攤銷	52,122
償還利息	(50,091)
匯兌虧損－淨額	29,096
於6月30日	1,314,589

(ii) 2017年票據及衍生金融工具

於2014年9月18日，本公司按面值發行總面值為人民幣1,500,000,000元的10.75% 3年期優先票據(「2017年人民幣名義金額」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣1,465,536,000元。2017年票據以人民幣計值。

於資產負債表確認的2017年票據計算如下：

	截至6月30日 止六個月 2016年 人民幣千元
於1月1日	1,524,981
利息開支及發行成本攤銷	86,218
償還利息	(80,404)
於6月30日	1,530,795

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(ii) 2017年票據及衍生金融工具(續)

於2017年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立若干貨幣掉期安排(「2017年CCS」)。根據2017年CCS，本公司將人民幣1,500,000,000元與該銀行交換244,409,000美元(「2017年美元名義金額」)等值金額。本公司需於2017年票據的每個付息日，按2017年美元名義金額支付每年9.5厘利息。於2017年票據到期時，本公司需向銀行交付2017年美元名義金額，以換取2017年人民幣名義金額。

2017年CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值計值(附註20)。

(iii) 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2016年1月25日(「贖回日期」)，本公司贖回所有未贖回2018年票據，贖回價相等於2018年票據本金金額(即250,000,000美元，相當於約人民幣1,639,300,000元)之105.625%，另加適用溢價(相當於約人民幣92,211,000元)以及直至贖回日期的應計及未支付之利息約人民幣77,245,000元。贖回虧損約人民幣114,733,000元已於簡明全面收入表(附註25)「融資成本/(收益)－淨額」中確認。

(iv) 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。2016年票據於2016年5月27日到期，並由本集團於同日償還。

(b) 銀行借貸－有抵押

於2016年6月30日，借貸為人民幣14,029,318,000元(2015年12月31日：人民幣14,615,307,000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4,397,711,460元(2015年12月31日：人民幣4,852,785,300元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註31(b)(iii))。

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(c) 公司債券

於2016年1月19日，本公司一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣2,700,000,000元的6.20% 5年期中國公司債券。

於2016年3月8日，本公司一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣500,000,000元的6.00% 5年期中國公司債券。

於2016年4月8日，中國一間從事物業管理的附屬公司與一間資產管理公司簽訂資產證券化安排，乃透過質押受其管理的若干物業未來三年的應收款權利。資產證券化安排正式設立，總面值為人民幣600,000,000元，為期三年，當中人民幣50,000,000元為由中國附屬公司(作為原股權持有人)購買的次級證券。資產證券化安排所得款項淨額(經扣除發行成本及由中國附屬公司購買的次級證券後)約為人民幣544,000,000元。

截至6月30日
止六個月

2016年
人民幣千元

於1月1日
添置
利息開支及發行成本攤銷

993,458
3,707,586
132,473

於6月30日

4,833,517

(d) 其他借貸－有抵押

於2016年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,316,739,000元(2015年12月31日：人民幣1,713,074,000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。

簡明綜合中期財務資料附註

19 借貸(續)

(e) 銀行借貸及其他借貸的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日之期初金額	16,375,281	14,713,763
新增借貸	6,649,586	5,779,972
償還借貸	(5,877,176)	(4,720,512)
匯兌淨虧損／(收益)－淨額	62,671	(4,869)
於6月30日之期末金額	17,210,362	15,768,354

(f) 於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
浮動利率：		
—一年後屆滿	1,505,715	525,000

20 衍生金融工具

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的衍生金融工具如下：

	2015年	2015年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
非即期部分：		
—2017年CCS作為負債(附註19(a)(ii))	164,997	170,907
即期部分：		
—2016年CCS作為負債(附註19(a)(iv))	—	70,949

簡明綜合中期財務資料附註

21 貿易及其他應付款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	5,397,311	4,852,330
— 關聯方(附註31(c))	33,589	31,859
— 第三方	4,660,284	4,249,674
— 票據應付款— 第三方	703,438	570,797
其他應付款及應計費用	4,315,556	4,278,769
— 關聯方(附註31(c))	2,653,265	2,995,850
— 第三方	1,662,291	1,282,919
留成金應付款	395,560	370,903
收購土地使用權應付款	244,711	282,021
其他應付稅項	83,487	166,874
本公司擁有人應付股息	297,975	—
	10,734,600	9,950,897

於2016年6月30日及2015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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,614,547	1,507,787
90日以上及180日以內	2,033,596	2,048,149
180日以上及365日以內	763,936	537,941
365日以上及3年以內	985,232	758,453
	5,397,311	4,852,330

來自第三方的其他應付款及應計費用主要包括客戶按金及租戶公用事業付款的暫收款項。

簡明綜合中期財務資料附註

22 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	3,170,558	2,538,679
員工成本(包括董事薪酬)	406,026	349,068
營業稅及其他徵費	268,728	273,472
酒店營運成本(扣除員工成本)	131,738	115,015
廣告成本	97,371	119,091
物業管理服務成本(扣除員工成本)	89,777	56,540
折舊(附註6)	67,424	65,742
捐款予政府慈善機構	56,822	23,356
土地使用權攤銷(附註6)	17,164	9,095
辦公室租賃付款	2,215	8,159
核數師酬金－審核服務	2,000	2,000

23 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
取消銷售合同之罰款	30,000	—
衍生金融工具投資收益	23,362	4,117
衍生金融工具之公允價值收益(附註20)	5,910	9,213
出售投資物業虧損	(5,512)	—
其他	—	(320)
	53,760	13,010

24 匯兌收益－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25)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

25 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸及其他借貸	533,183	584,415
－優先票據	176,510	217,012
－公司債券	132,473	–
減：資本化利息	(731,762)	(794,948)
	110,404	6,479
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	110,428	(9,066)
減：資本化	(46,064)	–
	64,364	(9,066)
提早贖回虧損(附註19(a)(iii))	114,733	–
	289,501	(2,587)

26 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	347,177	165,069
－中國土地增值稅	389,897	199,429
	737,074	364,498
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	171,266	221,039
	908,340	585,537

簡明綜合中期財務資料附註

26 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，全國人大批准自2008年1月1日起生效的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)。根據企業所得稅法，適用於中國內地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，惟根據自稅務機關取得之核准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

27 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

	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,101,360	1,030,458
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,951,923	3,951,923
每股基本盈利(每股人民幣分)	27.869	26.075

(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(按本公司截至2016年6月30日止期間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

	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,101,360	1,030,458
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,960,711	3,958,353
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,951,923	3,951,923
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	8,788	6,430
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	27.807	26.032

就首次公開發售前購股權而言，由於截至2016年6月30日止期間的普通股平均市價低於認購價，其將不會對調整普通股加權平均數造成影響(截至2015年6月30日止六個月：相同)。

簡明綜合中期財務資料附註

28 股息

董事會已決議不宣派有關截至2016年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

2015年末期現金股息359,756,000港元(相等於人民幣301,397,000元)(2014年：人民幣252,278,000元)已於2016年6月13日的股東週年大會上獲得批准，惟截至2016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3,422,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣2,864,000元)後的股息淨額為人民幣297,975,000元(2014年：人民幣249,414,000元)，乃於截至2016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交易。

29 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015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(附註(a))	7,854,320	8,062,268
就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	997,500	2,158,830
	8,851,820	10,221,098

- (a) 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，一旦該等買家拖欠按揭還款，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。

- (b) 其為取得借貸而提供予本集團數家共同控制實體的擔保。董事認為拖欠付款的可能性微乎其微，且以公允價值計量的財務擔保並不重大。

簡明綜合中期財務資料附註

30 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,380,608	5,613,503
— 收購土地使用權	252,813	1,016,049
	5,633,421	6,629,552

(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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	3,013	4,152
— 一年以上兩年以內	1,874	2,436
— 兩年以上三年以內	937	1,735
	5,824	8,323

簡明綜合中期財務資料附註

31 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 控股股東，包括許健康先生、黃麗真女士、 許華芳先生、許華芬女士及施思妮女士	本集團最終控股公司(於英屬維爾京群島註冊成立) 本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員， 許健康先生、許華芳先生、許華芬女士 及施思妮女士亦是本公司董事
藍天控股有限公司 寶龍集團發展有限公司 Companhia de Construção e Investimento Predial Pou Long, Limitada (寶龍集團發展有限公司)(「澳門寶龍集團」)	本公司股東及許華芳先生全資擁有的子公司 由許健康先生最終控制 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
弘商有限公司	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(「天津金駿」)	共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司(「杭州蕭山」)	共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	共同控制實體
上海寶龍展耀企業發展有限公司(「上海展耀」)	共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司(「金輪珊瑚」)	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

31 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2016年及2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	1,494	1,358
物業管理費收入：		
— 由許健康先生最終控制的關聯方	388	386
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	25,593	21,741
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	1,178	1,625
	26,771	23,366
關聯方收取的酒店住宿服務費用：		
— 澳門寶龍集團	99	505
向共同控制實體出售建築材料：		
— 金輪珊瑚	36,620	11,144
— 杭州蕭山	15,760	230
— 天津金駿	3,703	13,900
	56,083	25,274
向共同控制實體提供顧問服務：		
— 金輪珊瑚	3,861	79
— 天津金駿	187	3,756
— 杭州蕭山	—	2,489
	4,048	6,324
共同控制實體的借貸擔保：		
— 上海展耀	640,000	720,000
— 杭州蕭山	210,000	415,000
— 金輪珊瑚	147,500	150,000
— 天津金駿	—	1,146,330
	997,500	2,431,330

(ii) 上述交易費用乃根據有關協議條款收取。

(iii) 若干關聯方已就本集團於2016年6月30日的銀行借貸人民幣4,397,711,460元提供擔保(2015年12月31日：人民幣4,852,785,300元)(附註19(b))。

(iv) 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

31 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(ii))：		
應收同系附屬公司款項		
— 寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
應收共同控制實體款項		
— 寶匯地產(香港)控股有限公司	74,217	267,275
— 杭州蕭山	1,106	-
	75,323	267,275
計入其他應收款的應收關聯方款項總額	96,699	288,651
計入貿易應付款的應付關聯方款項(附註(i))：		
應付其他關聯方款項		
— 福建平安報警網絡有限公司	16,775	14,080
— 由許健康先生最終控制的其他相關實體	300	272
	17,075	14,352
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	8,098	8,240
— 金輪珊瑚	5,916	551
— 杭州蕭山	-	6,216
	14,014	15,007
應付一家聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司	2,500	2,500
計入貿易應付款的應付關聯方款項總額	33,589	31,859

簡明綜合中期財務資料附註

31 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
應付其他關聯方及最終控股股東款項		
— 寶龍集團發展有限公司	10,597	514,203
— 弘商有限公司	187,978	184,282
— 許健康先生	32,900	32,900
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	446	446
	231,921	731,831
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	1,347,577	1,106,480
— 金輪珊瑚	67,430	82,220
— 杭州蕭山	20,414	303,499
— 上海展耀	967,846	741,786
	2,403,267	2,233,985
應付一家聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司(附註13)	18,077	30,034
計入其他應付款的應付關聯方款項總額	2,653,265	2,995,850
應付股息：		
— 天龍控股有限公司	136,145	—
— 藍天控股有限公司	42,631	—
— 華信控股有限公司	15,231	—
— 樺龍控股有限公司	11,271	—
— 許健康先生	2,072	—
— 許華芳先生	618	—
— 許健康先生之配偶	211	—
	208,179	—

(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。