



POWERLONG
宝龙

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1238

2010年中期報告



天津寶龍國際中心效果圖

目錄

公司資料	2
業績摘要	3
主要物業權益表	5
管理層討論及分析	6
權益披露	14
企業管治報告及其他資料	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報表	27
簡明綜合中期財務資料附註	28



公司資料

董事

執行董事

許健康先生(董事會主席兼總裁)
許華芳先生(執行總裁)
肖清平先生(副總裁)
施思妮女士
(監審部總經理兼成本控制中心副總經理)
劉曉蘭女士(商業集團總經理)

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
聶梅生女士

薪酬委員會

許華芳先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

公司秘書

歐陽寶豐

授權代表

許華芳先生
歐陽寶豐先生

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室

公司網址

www.powerlong.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

華高和升財務顧問有限公司
香港中環
雪廠街10號
新顯利大廈6樓

中國主要營業地點

中國
上海市
長寧區
虹橋路1452號
古北國際財富中心
12-15樓

股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P. O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

公司常年法律顧問

盛德律師事務所

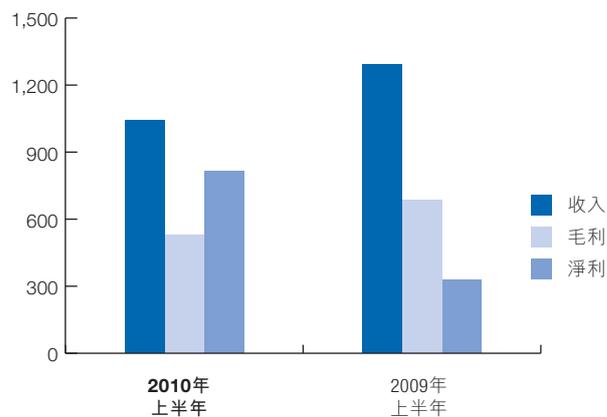
業績摘要

業績摘要

截至二零一零年六月三十日止六個月

	2010年 上半年 人民幣百萬元	2009年 上半年 人民幣百萬元	變動
收入	1,042.04	1,294.33	-19%
毛利	528.85	685.03	-23%
淨利	813.88	328.57	148%
以下應佔：			
—本公司權益持有人	815.25	330.07	147%
—非控制性權益	-1.37	-1.50	-9%
每股盈利(每股人民幣元)			
—基本	0.20	0.11	82%
—攤薄	0.20	0.11	82%

(人民幣百萬元)



業績摘要

收入分析

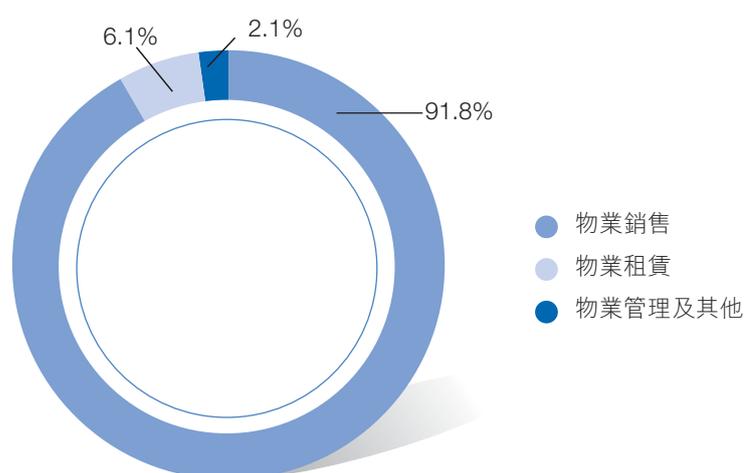
截至二零一零年六月三十日止六個月

	2010年 上半年 人民幣百萬元	2009年 上半年 人民幣百萬元	變動
物業銷售	956.98	1,255.62	-24%
物業租賃	63.61	28.41	124%
物業管理及其他	21.45	10.30	108%

於該期／年末

	2010年 6月30日 人民幣百萬元	2009年 12月31日 人民幣百萬元	變動
資產總額	16,459.08	14,524.32	13%
負債總額	7,667.41	6,294.76	22%
權益總額	8,791.67	8,229.56	7%

2010年上半年收入分析



主要物業權益表

於2010年6月30日，主要物業權益表如下：

項目	佔地面積 (千平方米)	總建築 面積 (千平方米)	應佔權益 (%)	已竣工的 建築面積 (千平方米)	發展中的 建築面積 (千平方米)	持作 未來發展的 建築面積 (千平方米)
福建省						
泉州晉江寶龍金色家園	37.5	143.5	100%	143.5	—	—
泉州安海寶龍豪苑	36.0	54.2	100%	54.2	—	—
福州寶龍城市廣場	72.9	215.4	100%	215.4	—	—
安溪寶龍城市廣場	86.9	334.8	85%	—	334.8	—
江蘇省						
太倉寶龍城市廣場	130.8	256.3	100%	213.5	—	42.8
無錫玉祁寶龍湖畔花城	156.6	334.7	100%	128.1	33.0	173.6
無錫寶龍城市廣場	77.0	284.2	80%	10.3	273.8	—
宿遷寶龍城市廣場	220.2	477.2	100%	—	477.2	—
鹽城寶龍城市廣場	221.2	487.7	100%	—	487.7	—
常州寶龍城市廣場	270.1	855.6	100%	—	124.8	730.9
山東省						
青島寶龍城市廣場	319.8	705.5	100%	649.6	55.9	—
泰安寶龍城市廣場	237.5	301.9	100%	252.3	49.7	—
煙台寶龍城市廣場	668.2	854.5	100%	—	60.3	794.2
李滄寶龍城市廣場	107.2	352.7	100%	—	352.7	—
即墨寶龍城市廣場	152.2	581.8	100%	—	581.8	—
河南省						
鄭州寶龍城市廣場	114.0	247.2	100%	247.2	—	—
洛陽寶龍城市廣場	355.6	1,127.0	100%	372.3	344.7	410.1
新鄉寶龍城市廣場	300.0	1,191.6	100%	—	164.6	1,027.0
安徽省						
蚌埠寶龍城市廣場	192.3	491.2	100%	491.2	—	—
天津市						
天津寶龍城市廣場	30.1	373.5	65%	—	—	373.5
總計	3,786.0	9,670.6		2,777.6	3,340.9	3,552.0

管理層討論及分析

市場回顧與展望

2009年下半年以來房地產價格的快速上漲再次引起社會的高度關注，中國政府出臺了一系列旨在抑制房地產投機、遏制房價過快上漲的調控政策。2010年上半年，隨著各項調控措施的細化和落實，市場預期正在發生變化，調控效果初步顯現，市場進入了調控效果觀察期。

2010年上半年，本集團適當調整了銷售策略和開發節奏，採取了貼近市場的價格策略，把握時機，適時推出了包括鹽城寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場等新樓盤，完成合約銷售面積158,828平方米，合約銷售金額約人民幣12.48億元；本集團於2010年上半年新開工8個項目，擴充土地儲備71萬平方米，使得土地總儲備達到約689萬平方米，為公司持續發展提供了充足的資源。

本集團面對本輪中國房地產市場調控之不明朗因素，2010年下半年將結合自身核心業務著力做好以下工作：繼續貫徹落實「標準店」策略；集中資源開發順應市場需求和行業發展方向的產品；注重區域選擇，謹慎理性擴充土地儲備；繼續發揮穩健的財務管理手段，做好適當的融資安排，並視公司財務狀況，合理安排現金流，量入為出，確保財務安全和穩健運營；把握商業地產領域商機，充分發揮商業地產現金流穩定的特性，使其成為平抑波動、提升業績的有力手段，為股東帶來滿意的回報。

管理層討論及分析

業務回顧

截至2010年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理，進行其業務活動。其中，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收入來源。

物業發展

於回顧期內，本集團嚴格遵循原定的竣工及交付時間表，已竣工並交付項目的總建築面積約129,032平方米(2009年上半年：179,805平方米)，較去年同期減少28%；同時，位於江蘇省的鹽城、宿遷、常州，山東省的青島李滄、即墨及煙臺海陽等多個項目處於開發預售階段，如下表所示：

2010年上半年已竣工並交付的發展項目

	已竣工 建築面積 (平方米)	已售出及交付 建築面積 (平方米)
青島		
商業	87,040	5,317
住宅	54,745	65,937
蚌埠		
商業	105,526	18,207
鄭州		
商業	—	14,947
洛陽		
商業	—	16,403
住宅	—	513
其他		
商業	46,443	7,484
住宅	—	224
總計		
商業	239,009	62,358
住宅	54,745	66,674
	<hr/>	<hr/>
	293,754	129,032
加：已落成車位	80,932	
	<hr/>	
	374,686	

管理層討論及分析

物業銷售收入表現

期內，本公司的主要銷售收入來自山東省青島城陽項目、安徽省蚌埠項目、河南省鄭州等項目，如下表所示。

	已售出 及交付 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
青島城陽			
商業	5,317	78,177	14,703
住宅	65,937	307,088	4,657
蚌埠			
商業	18,207	204,339	11,223
鄭州			
商業	14,947	205,116	13,723
洛陽			
商業	16,403	97,439	5,940
住宅	513	1,784	3,477
其他			
商業	7,484	49,204	6,575
住宅	224	13,834	6,175
總計			
商業	62,358	634,275	10,172
住宅	66,674	322,706	4,840
	129,032	956,981	7,416

管理層討論及分析

物業合約銷售表現

截至2010年6月30日止六個月內，本公司總合約銷售面積約158,828平方米(2009年同期：160,300平方米)。合約銷售總金額達人民幣1,248,490,724元(2009年同期：人民幣976,758,158元)，較2009年同期增加28%。

項目	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)
鄭州	14,947	210,076
蚌埠	4,777	62,672
洛陽	17,519	106,172
泰安	10,656	70,817
青島城陽	6,169	66,190
無錫旺莊	36,487	309,335
無錫玉祁	3,852	17,865
鹽城	9,296	95,146
宿遷	55,125	310,218
匯總	158,828	1,248,491

於回顧期內，新項目鹽城寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場自2009年底開始預售以來連續取得驕人成績；2010年下半年進入預售階段的項目還有李滄、海陽、即墨、安溪、常州、新鄉、洛陽二期和玉祁二期等。

本集團預期2010年下半年將新增8個項目可供出售，總可供出售建築面積預期可達200萬平方米，包括於2010年6月30日已落成項目可售建築面積25萬平方米。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為未來長期經常性收入來源。本集團目前在蘇州市、青島市及泰安市開發三家高檔酒店，並已與喜達屋酒店及度假酒店國際集團訂立了由彼等作為酒店營運人的管理服務協議。其中位於蘇州太倉的酒店已開始試營業，位於青島、泰安的酒店預期將於2010年下半年落成。此外，本集團亦將積極推動其他六個酒店項目的開發。

物業投資及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干商業物業供租賃之用。於2010年6月30日，本集團持有投資物業建築面積合共658,174平方米(於2009年12月31日：544,964平方米)，相對2009年同期增加21%。

於回顧期內，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣63,608,000元(2009年同期：人民幣28,407,000元)，增加124%，主要是由於泰安、洛陽、青島、蚌埠等物業竣工轉為投資物業，並將陸續開始租賃營運。

管理層討論及分析

土地儲備補充

於2010年6月30日，本集團擁有優質土地儲備總建築面積約為6,890,000平方米，其中，佔總建築面積約48.5%的部分正在開發建設中，其餘持作未來發展。這些土地儲備將用於發展包括超市、百貨、影院、美食及其他休閒設施的大型商業物業，以及優質住宅、公寓和酒店等。

本集團在補充土地儲備方面一直堅守審慎和長遠的策略，以合理的價格在具潛力的城市補充優質土地儲備。於回顧期內，本集團成功擴充的土地儲備如下：

- **天津於家堡項目**

於2010年6月，本集團透過持股65%的附屬公司天津寶龍金駿有限責任公司收購天津市塘沽區一商業地塊，該地塊總佔地面積為30,141平方米，總地價約為人民幣900,950,000元，已獲批准為商業用途如發展公寓、商場、辦公樓等建築業態。該地段鄰近京津城際高鐵及地鐵站，擁有一流的交通網絡，預期項目將於2013年前分期完工。

- **福建泉州安溪項目**

於2010年5月，本集團透過持股85%的附屬公司安溪寶龍置業發展有限責任公司收購福建泉州安溪市的另一地塊，該地塊總佔地面積為86,901平方米，總地價約為人民幣86,200,000元，已獲批准為住宅、商業用途如發展住宅、公寓、商場、酒店等。該項目位於泉州二環路與建安路的交匯處，預期項目將於2012年前分期完工。

物業管理及相關服務

於回顧期內，本集團因提供物業管理服務而貢獻的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣21,448,000元(2009年同期：人民幣10,298,000元)，較2009年同期增加108%。

財務分析

收入

本集團於截至2010年6月30日止六個月內的總收入為人民幣1,042,037,000元。就整體單位售價及建築面積而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售出及交付物業類別	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
商業	62,358	10,172
住宅	66,674	4,840
總計	129,032	7,416

管理層討論及分析

分部資料

本集團的業務現時分類為三個經營分部—物業銷售、物業投資及物業管理。本集團的收入分析如下：

收入流

	截至6月30日止六個月		
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2009年與 2010年變動 人民幣千元
物業銷售	956,981	1,255,624	(298,643)
投資物業租金收入	63,608	28,407	35,201
物業管理服務	21,448	10,298	11,150
總計	1,042,037	1,294,329	(252,292)

截至2010年6月30日止六個月，物業銷售仍為本集團的核心業務，佔本集團總收入的91.8%。租金收入及物業管理服務收入分別佔總收入的6.1%及2.1%。

銷售成本

銷售成本包括土地收購成本、建築成本、裝修成本、資本化利息、地價攤銷及營業稅等。截至2010年6月30日止六個月，回顧期內銷售成本為人民幣513,191,000元，比較2009年同期的銷售成本人民幣609,295,000元，減少人民幣96,104,000元，減幅達16%，主要由於期內交付的總建築面積較2009年同期有所減少。

除所得稅前利潤

截至2010年6月30日止六個月，除所得稅前利潤達人民幣1,066,087,000元(其中投資物業公允價值收益729,894,000元)，較2009年同期增加83%。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2010年6月30日止六個月，銷售及營銷成本為人民幣41,860,000元(2009年同期：人民幣26,333,000元)，銷售及營銷成本增加主要由於開展營銷活動的項目數量有所增加所致。截至2010年6月30日止六個月，行政開支增加119%至約人民幣165,861,000元(2009年同期：人民幣75,870,000元)，主要增加項目由員工成本(如員工購股權成本本期攤銷)、新農村建設捐贈、太倉酒店開辦費等構成，分別增加人民幣34.85百萬元、人民幣26百萬元和人民幣11.5百萬元。

投資物業公允價值收益

於回顧期內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣729,894,000元(2009年同期：人民幣2,400,000元)，主要為回顧期內於蚌埠項目及青島項目新增面積113,100平方米的投資物業所致。

管理層討論及分析

所得稅開支

截至2010年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣252,206,000元(2009年同期：人民幣254,419,000元)，主要由於青島項目經當地稅務機關認可，國際社區土地增值稅由累進稅率計提改為按銷售物業所得款項的固定百分比核定徵收轉回所致。

本公司權益持有人應佔溢利

截至2010年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔溢利人民幣815,250,000元(2009年同期：人民幣330,068,000元)，增幅為147%。截至2010年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣19.97分(2009年同期：人民幣11.00分)。

流動資金及財務資源

於2010年6月30日，本集團流動資金充足，現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,479,358,000元，借款總額為人民幣3,070,237,000元。於2010年6月30日的資產負債比率(借貸總額除以資產總額)處於19%的穩健水平。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,346,184,000元，而一年後到期的借款為人民幣1,724,053,000元。於2010年6月30日的實際利率為4.38%(2009年同期：6.42%)。

本集團總借貸約79.3%為人民幣計值，另外20.7%以港幣計值。

重大收購及出售

截至2010年6月30日止六個月，本公司的子公司及聯營公司未出現重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團雇用共1,984名僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額為人民幣103,845,000元。本集團採用按工作表現去釐定獎勵的制度，以增加員工的積極性。在員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技巧和專業知識。

管理層討論及分析

中期股息

截至2010年6月30日止六個月，董事會已決議不宣派中期股息。

資產抵押

於2010年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣6,594,785,000元的物業、投資物業、開發中物業，持作銷售竣工物業、土地使用權及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2010年6月30日，尚未償還有抵押的貸款結餘總額為人民幣2,956,102,000元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009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	1,419,673	1,065,978

有關購股權的資料

本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃及一項首次公開發售前購股權計劃，旨在對曾經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

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)；
- (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2010年6月30日佔已發行股本的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的購股權全部行使可能發行的股份最高數目合共不得超過360,000,000股股份(相當於在2010年6月30日的已發行股本約8.85%)。

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／或上市規則不師作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)將於會上放棄投票。

5. 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日內於每份授出支持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2010年6月30日，概無已授出購股權。

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合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留首次公開發售前合資格參與者或與首次公開發售前合資格參與者保持的業務關係，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. 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股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；或
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 於採納首次公開發售前購股權計劃日期前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三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2010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所發行的股份數目合共最高不能超過40,000,000股(約為已發行股本的0.983%)。

4. 必須行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

可使期	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日內於每份授出支持1港元後始為已接納。

7. 釐定行使價的基準：

行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。

權益披露

8. 本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況：

	未行使購股權數目		
	2009年 12月31日	於截至2010年 6月30日止 六個月期間註銷	2010年 6月30日
2010年9月16日至2012年9月15日	7,580,000	(308,000)	7,272,000
2010年9月16日至2013年9月15日	7,580,000	(308,000)	7,272,000
2010年9月16日至2014年9月15日	7,580,000	(308,000)	7,272,000
2010年9月16日至2015年9月15日	7,580,000	(308,000)	7,272,000
2010年9月16日至2016年9月15日	7,580,000	(308,000)	7,272,000
	37,900,000	(1,540,000)	36,360,000

證券權益披露

1. 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2010年6月30日，本公司各董事及行政總裁於本公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或根據上市規則附錄十所載的上市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) 於本公司股份的權益

董事姓名	好／淡倉	身份	本公司 普通股總數	概約百分比*
許健康先生(附註1)	好倉	控制公司的權益	1,800,000,000	44.24%
許華芳先生(附註2)	好倉	控制公司的權益	600,000,000	14.75%
許華芬女士(附註3)	好倉	控制公司的權益	300,000,000	7.37%

附註：

1. Skylong Holdings Limited由許健康全資及實益擁有。
2. Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。
3. Walong Holdings Limited由許華芬全資及實益擁有。

* 百分比指於2010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	已於		悉數 行使購股權後 概約百分比 ^②
			2010年1月1日至 2010年6月30日 期間行使／ 失效／註銷	於 2010年6月30日 尚未行使 購股權數目	
許健康先生	好倉	實益擁有人	—	7,000,000	0.1705%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	—	2,200,000	0.0536%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	—	1,800,000	0.0439%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	—	1,200,000	0.0292%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	—	1,200,000	0.0292%

附註：上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「有關購股權的資料」一節及簡明綜合中期財務資料附註13披露。

^② 百分比指擁有權益之相關股份數目除以假設相關購股權已獲行使的擴大後已發行股本。

除上文披露者外，於2010年6月30日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之聯繫人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。

2. 董事購買股份之權利

除上文所披露者外，於截至2010年6月30日止期間內任何時間，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

3. 主要股東權益

於2010年6月30日，以下人士(除「董事於本公司股份及相關股份的權益」中所述的本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄在本公司存置的登記冊內的權益或短倉。

名稱	身份	股份數目	持股百分比*
Skylong(附註1及2)	實益擁有人	1,800,000,000(L)	44.24%
Sky Infinity(附註1及3)	實益擁有人	600,000,000(L)	14.75%
Walong(附註1及4)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%
Wason(附註1及5)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%

附註：

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

* 百分比指於2010年6月30日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

企業管治及其他資料

遵守企業管治常規守則

本公司致力於建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。截至2010年6月30日止六個月內，本公司遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）內所載的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守准則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2010年6月30日止六個月內，均有遵守標準守則所規定的准則。

披露根據上市規則第13.51b(1)條之董事資料變動

魏偉峰先生獲委任為三一重裝國際控股有限公司之獨立非執行董事。彼辭任中國人壽保險有限公司之獨立非執行董事一職。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2010年6月30日止六個月，本公司所購回的19,000,000股本公司股份（「股份」）之詳情如下：

購回日期	所購回 股份數目	每股支付 之最高價 (港元)	每股支付 之最低價 (港元)	總代價 不包括開支 (港元)
2010年5月6日	6,000,000	2.19	2.11	12,951,600.00
2010年5月7日	3,000,000	2.15	2.10	6,410,100.00
2010年5月14日	3,000,000	2.15	2.10	6,376,800.00
2010年5月17日	3,000,000	2.11	2.09	6,308,100.00
2010年5月19日	4,000,000	2.09	2.06	8,294,000.00

購回股份其後由本公司註銷。本公司之已發行股本已減除有關面值。購回股份支付之溢價人民幣35,312,000元已於股份溢價賬中扣除。

截至2010年6月30日止六個月的股份購回乃由董事根據股東於2009年9月25日授出之一般授權之權力進行，購回股份不超過本公司於決議案通過日期已發行股本的10%。

除以上披露者外，截至2010年6月30日止六個月，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及董事所掌握的信息，於截止2010年6月30日止六個月內，本公司一直保持足夠公眾持股量。

企業管治及其他資料

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，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。

截至2010年6月30日止六個月的未經審核的中期業績已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及實務及截至2010年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並推薦予董事會採納。

代表董事會
許健康
主席

香港，2010年8月28日

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	4	469,996	323,917
土地使用權	4	99,500	61,343
投資物業	5	7,734,352	6,507,786
遞延所得稅資產		54,971	30,596
		8,358,819	6,923,642
流動資產			
土地使用權	4	1,924,678	1,616,364
開發中物業	6	1,374,972	1,210,068
持作銷售竣工物業	7	783,986	478,410
貿易、其他應收款以及預付款	8	1,478,011	1,788,562
預付稅		40,966	11,639
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	9	18,294	11,517
受限制現金	10	698,865	719,891
現金及現金等價物	11	1,780,493	1,764,225
		8,100,265	7,600,676
總資產		16,459,084	14,524,318
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本及溢價	12	3,136,922	3,172,401
其他儲備	13	365,690	347,231
保留盈利			
— 擬派股息	21	—	245,247
— 其他		5,253,001	4,437,751
		8,755,613	8,202,630
非控制性權益		36,058	26,927
總權益		8,791,671	8,229,557

簡明綜合中期資產負債表

	附註	於2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	14	1,724,053	1,026,201
遞延所得稅負債		1,153,274	961,679
		2,877,327	1,987,880
流動負債			
借貸	14	1,346,184	1,145,715
貿易及其他應付款	15	900,331	901,829
客戶墊款		1,422,181	1,231,758
應付股息	21	108,755	—
應付所得稅		1,012,635	1,027,579
		4,790,086	4,306,881
總負債		7,667,413	6,294,761
權益及負債總額		16,459,084	14,524,318
流動資產淨額		3,310,179	3,293,795
總資產減流動負債		11,668,998	10,217,437

許健康
董事

許華芳
董事

第28至50頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (經審核) 人民幣千元
收入	3	1,042,037	1,294,329
銷售成本	16	(513,191)	(609,295)
毛利		528,846	685,034
投資物業公允價值收益	5	729,894	2,400
銷售及營銷成本	16	(41,860)	(26,333)
行政開支	16	(165,861)	(75,870)
其他收益－淨額	17	11,395	472
經營利潤		1,062,414	585,703
融資收入／(成本)	18	3,673	(2,716)
除所得稅前利潤		1,066,087	582,987
所得稅開支	19	(252,206)	(254,419)
期間利潤		813,881	328,568
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		813,881	328,568
以下應佔：			
本公司權益持有人		815,250	330,068
非控制性權益		(1,369)	(1,500)
		813,881	328,568
期間本公司權益持有人應佔利潤之 每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣分列示)	20	19.97分	11.00分

第28至50頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期權益變動表

	本公司權益持有人應佔					
	股本 及溢價	其他 儲備	保留 溢利	總計	非控制性 權益	權益 總額
	人民幣千元 (附註12)	人民幣千元 (附註13)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月						
(未經審核)						
於2010年1月1日餘額	3,172,401	347,231	4,682,998	8,202,630	26,927	8,229,557
全面收入						
－ 期間利潤	—	—	815,250	815,250	(1,369)	813,881
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至2010年6月30日止六個月						
全面收入總額	—	—	815,250	815,250	(1,369)	813,881
與擁有人交易						
－ 股息	—	—	(245,247)	(245,247)	—	(245,247)
－ 回購本公司股份	(35,479)	—	—	(35,479)	—	(35,479)
－ 來自非控制性權益 之資本出資	—	—	—	—	10,500	10,500
－ 僱員購股權計劃	—	18,459	—	18,459	—	18,459
	(35,479)	18,459	(245,247)	(262,267)	10,500	(251,767)
2010年6月30日餘額	3,136,922	365,690	5,253,001	8,755,613	36,058	8,791,671
截至2009年6月30日止六個月						
(經審核)						
於2009年1月1日餘額	26,659	341,983	1,640,329	2,008,971	34,501	2,043,472
全面收入						
－ 期間利潤	—	—	330,068	330,068	(1,500)	328,568
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至2009年6月30日止六個月						
全面收入總額	—	—	330,068	330,068	(1,500)	328,568
於2009年6月30日餘額	26,659	341,983	1,970,397	2,339,039	33,001	2,372,040

第28至50頁的附註構成本簡明綜合中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量報表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (經審核) 人民幣千元
經營活動(所用)／產生的現金淨額		(37,685)	334,956
投資活動所用的現金淨額		(693,296)	(448,913)
融資活動產生的現金淨額		748,825	177,295
現金及現金等價物增加淨額		17,844	63,338
期初現金及現金等價物		1,764,225	205,302
外幣匯率變動影響		(1,576)	3,599
期末現金及現金等價物	11	1,780,493	272,239

第28至50頁的附註構成本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。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理，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，並以聯交所為第一上市地。

本簡明綜合中期財務資料於2010年8月28日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

本截至2010年6月30日止六個月之簡明綜合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。本簡明綜合中期財務資料應與截至2009年12月31日止年度之年度綜合財務資料一併閱讀，該年度綜合財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

2.2 會計政策

除以下所述者外，所應用之會計政策乃與截至2009年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，詳情請參閱該年度財務報表。

中期期間之所得稅乃根據適用於估計總年度盈利之稅率進行應計計算。

簡明綜合中期財務資料附註

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(a) 以下準則修訂及詮釋於2010年1月1日開始之財政年度生效：

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎付款的交易
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值

除其他地方所披露者外，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，而除其他章節所披露者外，亦無導致會計政策出現任何變動。

(b) 以下新訂準則及現有準則之修訂及詮釋經已頒佈，但未於2010年1月1日開始之財政年度生效，而本公司亦無提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第32號修訂	供股之分類	2010年2月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	2010年7月1日
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納者對可比較之香港 財務報告準則第7號披露 之有限豁免	2010年7月1日
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂	預付最低資金要求	2011年1月1日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之第三次 改進(2010年)	2011年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2013年1月1日

管理層現正評估上述各項之影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團之主要會計政策及財務資料之呈列出現任何重大變動。

簡明綜合中期財務資料附註

3. 分部資料

董事會為本集團的首席營運決策者，審閱本集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

截至2010年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業管理 服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	本集團
	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	956,981	63,608	36,478	61,150	—	1,118,217
分部間收入	—	—	(15,030)	(61,150)	—	(76,180)
收入	956,981	63,608	21,448	—	—	1,042,037
分部業績	400,381	752,061	(5,874)	(12,054)	(3,581)	1,130,933
未分配經營成本						(68,519)
融資收入						3,673
除所得稅前利潤						1,066,087
所得稅開支						(252,206)
期間利潤						813,881
資本開支	503,873	496,672	566	145,789	—	1,146,900
折舊(附註4)	2,854	—	413	595	—	3,862
土地使用權攤銷確認 為開支	9,006	—	—	—	—	9,006
投資物業公允價值收益 (附註5)	—	729,894	—	—	—	729,894

簡明綜合中期財務資料附註

3. 分部資料(續)

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,255,624	28,407	10,298	25,157	—	1,319,486
分部間收入	—	—	—	(25,157)	—	(25,157)
收入	1,255,624	28,407	10,298	—	—	1,294,329
分部業績	575,839	12,626	11,982	2,974	—	603,421
未分配經營成本						(17,718)
融資成本						(2,716)
除所得稅前利潤						582,987
所得稅開支						(254,419)
期間利潤						328,568
資本開支	179,422	51,160	142	76	—	230,800
折舊(附註4)	2,618	—	225	921	—	3,764
土地使用權攤銷確認 為開支	7,896	—	—	—	—	7,896
投資物業公允價值收益 (附註5)	—	2,400	—	—	—	2,400

簡明綜合中期財務資料附註

3. 分部資料(續)

於2010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	物業開發 相關服務 人民幣千元	其他 對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	6,056,710	8,876,526	41,406	866,159	(676,609)	15,164,192
其他資產						1,294,892
總資產						16,459,084
分部負債	1,969,362	190,309	73,957	546,177	(515,501)	2,264,304
其他負債						5,403,109
總負債						7,667,413

於2009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	物業開發 相關服務 人民幣千元	其他 對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	5,789,426	7,184,209	21,800	878,175	(250,812)	13,622,798
其他資產						901,520
總資產						14,524,318
分部負債	1,663,562	268,057	46,963	197,232	(95,248)	2,080,566
其他負債						4,214,195
總負債						6,294,761

簡明綜合中期財務資料附註

3. 分部資料(續)

可申報分部資產與總資產對賬如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
分部資產	15,164,192	13,622,798
其他資產		
預付稅	40,966	11,639
遞延所得稅資產	54,971	30,596
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	1,154,040	828,987
應收關聯方款項(已計入其他應收款)	27,816	23,844
未分配物業及設備	1,701	2,679
其他企業資產	15,398	3,775
總資產	16,459,084	14,524,318

可申報分部負債與總負債對賬如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
分部負債	2,264,304	2,080,566
其他負債		
應付所得稅	1,012,635	1,027,579
遞延所得稅負債	1,153,274	961,679
應付利息	—	2,624
即期借貸	1,346,184	1,145,715
非即期借貸	1,724,053	1,026,201
應付關聯方款項(已計入其他應付款)	32,900	32,900
應付股息	108,755	—
其他企業負債	25,308	17,497
總負債	7,667,413	6,294,761

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

簡明綜合中期財務資料附註

4. 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
截至二零一零年六月三十日止六個月		
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值	323,917	1,677,707
添置	150,968	525,991
結轉至投資物業(附註5)	—	(26,731)
出售	(1,027)	(38,599)
折舊／攤銷開支	(3,862)	(20,216)
結轉至銷售成本	—	(93,974)
	469,996	2,024,178
於二零一零年六月三十日之期終賬面淨值		
計入非流動資產之土地使用權		99,500
計入流動資產之土地使用權		1,924,678
		2,024,178
截至二零零九年六月三十日止六個月		
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	226,149	1,155,236
添置	19,224	187,120
出售	(139)	—
折舊／攤銷開支	(3,764)	(15,279)
結轉至銷售成本	—	(131,777)
	241,470	1,195,300
於二零零九年六月三十日之期終賬面淨值		

於2010年6月30日，人民幣369,710,000元(2009年12月31日：人民幣204,176,000元)的物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註14)。

截至2010年6月30日止六個月，借貸的資本化率為6.09%(截至2009年6月30日止六個月：12.21%)。

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地(全部位於中國)在固定期間作物業開發的成本。

於2010年6月30日，人民幣716,677,000元(2009年12月31日：人民幣303,118,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註14)。

簡明綜合中期財務資料附註

5. 投資物業

	竣工物業 人民幣千元	在建中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月			
於2010年1月1日	5,582,400	925,386	6,507,786
添置	80,888	389,053	469,941
結轉(土地使用權轉入)(附註4)	—	26,731	26,731
結轉	331,318	(331,318)	—
公允價值收益	729,894	—	729,894
於2010年6月30日	6,724,500	1,009,852	7,734,352
截至2009年6月30日止六個月			
於2009年1月1日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
添置	4,137	24,666	28,803
出售投資物業	(10,637)	—	(10,637)
公允價值收益	2,400	—	2,400
於2009年6月30日	2,168,900	1,243,560	3,412,460

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2010年6月30日及2009年12月31日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃產生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的複歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

本集團管理層得出結論認為，其在建投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日的公允價值不能可靠計量，因此，本集團的在建投資物業於2010年6月30日及2009年12月31日繼續按成本計量。

截至2010年6月30日止六個月，借貸的資本化率為6.09%(截至2009年6月30日止六個月：12.21%)。

於2010年6月30日，人民幣4,719,289,000元(2009年12月31日：人民幣4,198,612,000元)的投資物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註14)。

簡明綜合中期財務資料附註

6. 開發中物業

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009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	1,036,559	877,308
資本化利息	318,618	317,062
土地使用權攤銷	19,795	15,698
	1,374,972	1,210,068

所有開發中物業均位於中國。

於2010年6月30日，約人民幣7,690,000元(2009年12月31日：人民幣205,876,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註14)。

截至2010年6月30日止六個月，借貸資本化率為6.09%(截至2009年6月30日止六個月：12.21%)。

7. 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2010年6月30日，約人民幣132,334,000元(2009年12月31日：人民幣170,468,000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14)。

8. 貿易、其他應收款以及預付款

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	253,577	413,076
—關聯方(附註24(c))	41,584	15,433
—第三方	211,993	397,643
其他應收款	190,870	69,553
—關聯方(附註24(c))	27,816	23,844
—第三方	163,054	45,709
預付營業稅及其他稅項	61,544	29,208
預付關聯方收購物業(附註24(c))	600,000	600,000
收購土地使用權的預付款	295,350	674,911
建設費用預付款—第三方	76,670	1,814
	1,478,011	1,788,562

簡明綜合中期財務資料附註

8. 貿易、其他應收款以及預付款(續)

貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2010年6月30日及2009年12月31日的貿易應收款的賬齡均少於1年。

於2010年6月30日及2009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。

貿易應收款及其他應收款乃無抵押及免息。本集團的貿易，其他應收款以及預付款乃以人民幣計值。於2010年6月30日及2009年12月31日，沒有任何已減值或到期未收的重大貿易及其他應收款。

9. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
於香港持作買賣的上市權益證券—按市值	10,570	11,517
於中國內地持作買賣的上市證券—按市值	7,724	—
	18,294	11,517

10. 受限制現金

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	43,242	37,877
銀行借貸保證金(附註(b))	4,714	23,910
銀行信貸保證金(附註(c))	649,085	655,147
其他	1,824	2,957
	698,865	719,891

(a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金僅會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2010年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣4,714,000元(2009年12月31日：23,910,000元)，作為本集團發行銀行承兌票據的擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

10. 受限制現金(續)

(c) 於2010年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣649,085,000元(2009年12月31日：人民幣655,147,000元)，以擔保向本集團發出信用證，作為銀行借貸的抵押品。

受限制現金均以人民幣計值。人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。受限制現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

11. 現金及現金等價物

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
—以人民幣計值	1,683,212	1,316,109
—以港幣計值	97,281	448,116
	1,780,493	1,764,225

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

12. 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值	普通股 等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月					
於2009年1月1日及 2009年6月30日餘額	3,000,000,000	30,000,000港元	26,658	1	26,659
截至2010年6月30日止六個月					
於2010年1月1日餘額	4,087,448,000	40,874,480港元	36,269	3,136,132	3,172,401
回購公司股份(附註(a))	(19,000,000)	(190,000港元)	(167)	(35,312)	(35,479)
於2010年6月30日餘額	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	3,136,922

簡明綜合中期財務資料附註

12. 股本及溢價(續)

附註：

(a) 截至2010年6月30日止六個月，本公司通過聯交所以代價約40,341,000港元(相當於人民幣35,479,000元)收購其本身之19,000,000股普通股股份。該等股份於回購後已註銷。

13. 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	總計 人民幣千元
於2010年1月1日餘額	337,203	4,780	5,248	347,231
僱員購股權計劃	—	—	18,459	18,459
於2010年6月30日餘額	337,203	4,780	23,707	365,690
於2009年1月1日及2009年6月30日 餘額	337,203	4,780	—	341,983

(a) 合併儲備

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

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團子公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團子公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後淨利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷子公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益持有人。

(c) 購股權儲備

於2009年9月16日，本公司根據一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)向董事和若干僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期收購本公司合共40,000,000股股份，價格較本公司股份的發售價每股2.75港元折讓10%。首次公開發售前購股權計劃項下的所有購股權將不可於授出日期2009年9月16日後首12個月內行使。

簡明綜合中期財務資料附註

13. 其他儲備(續)

(c) 購股權儲備(續)

於2010年6月30日及2009年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於下列日期的 已發行股份數目	
			2010年 6月30日	2009年 12月31日
由2009年9月16日起計1年	2012年9月15日	2.475港元	7,272,000	7,580,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	7,272,000	7,580,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	7,272,000	7,580,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	7,272,000	7,580,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	7,272,000	7,580,000
			<u>36,360,000</u>	<u>37,900,000</u>

未行使購股權數目變動如下：

	截至 2010年6月30日 止六個月
於1月1日	37,900,000
已授出	—
已沒收	(1,540,000)
於6月30日	<u>36,360,000</u>

本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

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

簡明綜合中期財務資料附註

14. 借貸

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
銀行借貸－有抵押(附註(a))	2,090,625	1,405,526
其他借貸－無抵押	114,135	—
減：一年內到期款項	(480,707)	(379,325)
	1,724,053	1,026,201
計入流動負債的借貸：		
短期銀行借貸－有抵押(附註(b))	865,477	766,390
長期借貸的即期部分	480,707	379,325
	1,346,184	1,145,715

(a) 於2010年6月30日，借貸為人民幣2,090,625,000元(2009年12月31日：人民幣1,405,526,000元)，以本集團的物業及設備(附註4)、土地使用權(附註4)、投資物業(附註5)、開發中物業(附註6)及持作銷售竣工物業(附註7)作抵押；有抵押借貸人民幣820,000,000元(2009年12月31日：人民幣710,000,000元)乃由本集團的關聯方給予額外擔保(附註24(b)(ii))。

(b) 於2010年6月30日，借貸為人民幣636,007,000元(2009年12月31日：人民幣641,920,000元)，以信用證(附註10)作抵押；借貸人民幣229,470,000元(2009年12月31日：人民幣124,470,000元)乃以土地使用權(附註4)及投資物業(附註5)作抵押。

借貸的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日之期初結餘	2,171,916	1,111,003
增加借貸	1,285,735	110,000
償還借貸	(381,501)	(232,838)
淨匯兌收益(附註18)	(5,913)	—
於6月30日之期終結餘	3,070,237	988,165

簡明綜合中期財務資料附註

14. 借貸(續)

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
人民幣	2,434,230	1,464,996
港元	636,007	706,920
	3,070,237	2,171,916

本集團的未提取借貸融通額如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
浮動利率 — 一年內屆滿	73,930	447,530

15. 貿易及其他應付款

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款—第三方	508,882	456,955
票據應付款—第三方	2,151	35,855
其他應付款及應計費用：	145,081	150,218
— 關聯方(附註24(c))	32,900	32,900
— 第三方	112,181	117,318
留成金應付款	129,219	110,827
收購土地使用權應付款	76,227	98,627
其他應付稅項	38,771	49,347
	900,331	901,829

簡明綜合中期財務資料附註

15. 貿易及其他應付款(續)

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
90日內	124,787	80,063
90日以上及180日以內	113,517	30,238
180日以上及365日以內	30,310	76,880
365日以上及3年以內	240,268	269,774
	508,882	456,955

16. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業稅及其他徵費	54,623	66,383
員工成本(包括董事薪酬)	103,845	47,300
廣告成本	24,114	10,178
折舊	3,862	3,764
土地使用權攤銷	9,006	7,896
物業銷售成本(扣除員工成本)	435,745	543,233
核數師酬金	1,720	210
捐款予政府慈善機構	29,429	3,348

17. 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益	(1,576)	3,599
處置土地使用權收益	9,471	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	3,500	—
處置投資物業損失－淨額	—	(3,127)
	11,395	472

簡明綜合中期財務資料附註

18. 融資(收入)／成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息開支		
－ 5年內全數償還借貸	58,296	35,892
－ 有抵押債券及有抵押票據	—	62,080
減：資本化利息	(56,056)	(95,256)
	2,240	2,716
融資活動淨匯兌收益	(5,913)	—
	(3,673)	2,716

19. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項		
－ 中國企業所得稅	112,403	116,619
－ 中國土地增值稅－撥備	21,854	144,147
－ 中國土地增值稅－撥備撥回	(53,048)	—
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	170,997	(6,347)
	252,206	254,419

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維京群島成立之直接子公司乃根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

中國企業所得稅

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

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。於2008年1月1日後來自中國公司所產生利潤的股息均須繳納預扣稅。

19. 所得稅開支(續)

香港利得稅

本期間內本集團在香港並無應課稅利潤，故並無於本簡明綜合中期財務資料就香港利得稅計提撥備。集團公司於香港的利潤主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干本集團公司根據於2009年前自稅務機關取得的認可稅務方式按其物業銷售額的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。於截至2010年6月30日止六個月，本集團某特定項目已按介乎5%至12%的稅率向當地稅務局結清土地增值稅。

20. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本集團權益持有人應佔利潤及期內已發行股份的加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	815,250	330,068
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,082,293	3,000,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	19.97仙	11.00仙

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股之加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司有一個類別的攤薄潛在普通股：購股權。本公司已根據未行使購股權所附認購權之金錢價值計算，釐定可按公允價值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)購買之股份數目。於截至2010年6月30日止六個月，由於普通股於本期間之平均市場股價低於認購價，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

簡明綜合中期財務資料附註

21. 股息

董事會已決議不宣派有關截至2010年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

於2010年6月11日宣派的2009年度末期股息每股人民幣6.00分，共計人民幣245,247,000元，其後於2010年6月已支付人民幣136,492,000元。於2010年6月30日，應付由本公司主要股東許健康先生全資及實益擁有之Skylong Holdings Limited股息人民幣108,755,000元。

22. 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009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	1,419,673	1,065,978

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為財務擔保公允價值並不重大。

23. 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發活動	2,762,124	999,922
— 收購土地使用權	27,100	139,356
批准但未訂約		
— 收購土地使用權	900,950	—
	3,690,174	1,139,278

簡明綜合中期財務資料附註

23. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
— 一年以內	3,874	4,838
— 一年以上但兩年以內	7,016	7,016
— 兩年以上但三年以內	6,681	6,681
	17,571	18,535

24. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許先生最終控制
鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	由許先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許先生最終控制

簡明綜合中期財務資料附註

24. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入(附註(i))：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	791	1,238
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	7,420	—
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	7,125	—
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	802	909
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	4,190	—
	20,328	2,147
物業管理費收入(附註(i))		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	2,116	—
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	953	—
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	734	—
— 其他由許先生最終控制的相關實體	464	439
	4,267	439
向關聯方購買物業及設備(附註(i))		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	632	27
— 福建平安報警網絡有限公司	—	4,466
	632	4,493
關聯方收取的酒店住宿服務費用(附註(i))		
— 澳門寶龍集團	779	406
關聯方收取的辦公室租賃開支(附註(i))		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	145	743

(i) 交易費用是根據有關協議條款收取。

(ii) 於2010年6月30日，關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣820,000,000元(2009年12月31日：人民幣710,000,000元)提供公司擔保(附註14)。

(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

24. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

本集團與關聯方有下列重大結餘：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
計入貿易應收款的應收關聯方款項(附註(ii))		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	3,344	2,553
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	2,593	1,791
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	13,128	4,974
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	12,747	3,506
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	5,652	—
— 由許先生最終控制的其他相關實體	4,120	2,609
	41,584	15,433
計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(i))		
— 許先生	2,886	2,886
— 由許先生最終控制的相關實體(附註24(b))	24,930	20,958
— 廈門寶龍集團	23,837	15,414
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	1,093	—
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	—	4,001
— 由許先生最終控制的其他相關實體	—	1,543
	27,816	23,844
	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
收購物業預付款(附註(iii))		
— 廈門寶龍集團	600,000	600,000
計入其他應付款的應付關聯方款項(附註(i))：		
— 許先生	32,900	32,900
應付Skylong Holdings Limited股息(附註21)	108,755	—

24. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 計入其他應收款的應收／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。
- (ii) 計入貿易應收款的應收關聯方款項主要來自租金收入。租金收入為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與廈門寶龍集團訂立協議，向廈門寶龍集團收購明發中心的若干物業(「明發物業」)，代價為人民幣600,000,000元。由於廈門寶龍集團的聯席開發夥伴延遲交付物業，故預期收購將押後至2010年12月31日完成。根據該協議，由訂立協議日期起至轉讓物業所有權證日期為止期間內，本集團有權享有來自明發物業的租金收入。截至2010年6月30日止六個月已於損益賬內確認租金收入人民幣8,423,000元(截至2009年6月30日止六個月：無)。