

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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年度業績公布  
2010年財政年度主要成績**

2010年本集團合約銷售額較去年上升114.1%至約人民幣6,215.3百萬元。

收入上升7.2%至約人民幣4,432.7百萬元，其中租金收入及物業管理服務收入上升85.9%至約人民幣237.0百萬元。

純利潤上升4.7%至約人民幣3,185.4百萬元；扣除應佔投資物業公允價值收益利潤，純利潤上升3.4%至約人民幣1,263.4百萬元。

毛利率為54.2%，純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)為28.5%。

於2010年12月31日，權益上升35.4%至人民幣11,146.6百萬元，淨資產負債比率(債務淨額除以權益)為19.9%。

本公司擬宣派末期股息每普通股人民幣6分。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2010年12月31日止年度的綜合全年業績，連同2009年的比較數字載列如下。

## 綜合全面收益表

|                                    | 附註 | 截至12月31日止年度             |                         |
|------------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                                    |    | 2010年<br>人民幣千元          | 2009年<br>人民幣千元          |
| 收入                                 | 3  | 4,432,657               | 4,135,739               |
| 銷售成本                               | 4  | <u>(2,030,297)</u>      | <u>(1,829,484)</u>      |
| 毛利                                 |    | 2,402,360               | 2,306,255               |
| 投資物業公允價值收益                         | 9  | 2,562,730               | 2,425,853               |
| 銷售及營銷成本                            | 4  | (118,933)               | (66,218)                |
| 行政開支                               | 4  | (395,413)               | (178,251)               |
| 其他收益／(虧損)－淨額                       |    | <u>9,081</u>            | <u>(3,553)</u>          |
| 經營利潤                               |    | 4,459,825               | 4,484,086               |
| 融資收入／(成本)－淨額                       | 5  | <u>30,128</u>           | <u>(851)</u>            |
| 除所得稅前利潤                            |    | 4,489,953               | 4,483,235               |
| 所得稅開支                              | 6  | <u>(1,304,512)</u>      | <u>(1,442,165)</u>      |
| 年度利潤                               |    | 3,185,441               | 3,041,070               |
| 其他全面收入                             |    | <u>—</u>                | <u>—</u>                |
| 年度全面收入總額                           |    | <u><b>3,185,441</b></u> | <u><b>3,041,070</b></u> |
| 以下應佔：                              |    |                         |                         |
| 本公司權益持有人                           |    | 2,955,645               | 3,042,669               |
| 非控股性權益                             |    | <u>229,796</u>          | <u>(1,599)</u>          |
|                                    |    | <u><b>3,185,441</b></u> | <u><b>3,041,070</b></u> |
| 年度本公司權益持有人應佔利潤<br>之每股盈利(以每股人民幣分列示) |    |                         |                         |
| —基本                                | 7  | <u>72.53分</u>           | <u>93.93分</u>           |
| —攤薄                                | 7  | <u>72.53分</u>           | <u>93.92分</u>           |
| 股息                                 | 8  | <u><b>244,107</b></u>   | <u><b>245,247</b></u>   |

## 綜合資產負債表

|                          |    | 於12月31日                  |                          |
|--------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                          |    | 2010年                    | 2009年                    |
|                          | 附註 | 人民幣千元                    | 人民幣千元                    |
| <b>資產</b>                |    |                          |                          |
| <b>非流動資產</b>             |    |                          |                          |
| 物業及設備                    |    | 904,176                  | 323,917                  |
| 土地使用權                    |    | 108,490                  | 61,343                   |
| 投資物業                     | 9  | 10,088,058               | 6,507,786                |
| 遞延所得稅資產                  |    | 75,514                   | 30,596                   |
|                          |    | <u>11,176,238</u>        | <u>6,923,642</u>         |
| <b>流動資產</b>              |    |                          |                          |
| 土地使用權                    |    | 1,741,981                | 1,616,364                |
| 開發中物業                    |    | 1,924,716                | 1,210,068                |
| 持作銷售竣工物業                 |    | 1,199,765                | 478,410                  |
| 貿易、其他應收款以及貸款             | 10 | 1,141,362                | 511,837                  |
| 預付款                      |    | 3,246,298                | 1,276,725                |
| 預付所得稅                    |    | 12,395                   | 11,639                   |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融資產 |    | 21,598                   | 11,517                   |
| 受限制現金                    |    | 1,262,045                | 719,891                  |
| 現金及現金等價物                 |    | 2,739,908                | 1,764,225                |
|                          |    | <u>13,290,068</u>        | <u>7,600,676</u>         |
| <b>總資產</b>               |    | <u><b>24,466,306</b></u> | <u><b>14,524,318</b></u> |
| <b>權益及負債</b>             |    |                          |                          |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>        |    |                          |                          |
| 股本及溢價                    | 11 | 3,107,456                | 3,172,401                |
| 其他儲備                     | 12 | 378,062                  | 347,231                  |
| 保留盈利                     |    |                          |                          |
| —擬派末期股息                  |    | 244,107                  | 245,247                  |
| —未分配保留盈利                 |    | 7,149,289                | 4,437,751                |
|                          |    | <u>10,878,914</u>        | <u>8,202,630</u>         |
| <b>非控制性權益</b>            |    | <u>267,664</u>           | <u>26,927</u>            |
| <b>總權益</b>               |    | <u><b>11,146,578</b></u> | <u><b>8,229,557</b></u>  |

|          |    | 於12月31日           |                   |
|----------|----|-------------------|-------------------|
|          | 附註 | 2010年<br>人民幣千元    | 2009年<br>人民幣千元    |
| 負債       |    |                   |                   |
| 非流動負債    |    |                   |                   |
| 借貸       | 13 | 4,267,087         | 1,026,201         |
| 遞延所得稅負債  |    | <u>1,602,362</u>  | <u>961,679</u>    |
|          |    | <u>5,869,449</u>  | <u>1,987,880</u>  |
| 流動負債     |    |                   |                   |
| 借貸       | 13 | 1,954,281         | 1,145,715         |
| 貿易及其他應付款 | 14 | 1,536,007         | 901,829           |
| 客戶墊款     |    | 2,453,110         | 1,231,758         |
| 即期所得稅負債  |    | <u>1,506,881</u>  | <u>1,027,579</u>  |
|          |    | <u>7,450,279</u>  | <u>4,306,881</u>  |
| 總負債      |    | <u>13,319,728</u> | <u>6,294,761</u>  |
| 權益及負債總額  |    | <u>24,466,306</u> | <u>14,524,318</u> |
| 流動資產淨額   |    | <u>5,839,789</u>  | <u>3,293,795</u>  |
| 總資產減流動負債 |    | <u>17,016,027</u> | <u>10,217,437</u> |

## 附註：

### 1. 一般資料

本公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法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。本集團主要從事物業開發、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。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本法編製，並就投資物業重估及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值予以修訂。

按照香港財務報告準則編製該等綜合財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

#### 會計政策及披露變動

##### (i) 本集團採納的新訂及修訂準則

以下新準則及準則修訂必須在2010年1月1日開始的財政年度首次強制採用。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，以及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「於合營企業的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為2009年7月1日或之後開始之首個年度報告期間或其後年度的業務合併。經修訂準則繼續以購買法應用於業務合併，但與香港財務報告準則第3號比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或然付款其後透過全面收益表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方資產淨額的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。該修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定倘控制權並無變動，且該等交易將不再導致產生商譽或盈虧，則非控制性權益的所有交易的影響必須於權益列賬。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。於實體的任何剩餘權益按公允價值重新計量，並於損益確認盈虧。由於非控制性權益並無出現虧蝕，香港會計準則第27號(經修訂)對本期間並無影響。年內概無進行任何於失去實體的控制權後保留該實體權益的交易，亦無進行非控制性權益的交易。

- 香港會計準則第17號(修訂)「租賃」刪去有關租賃土地分類的具體指引，從而消除與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第17號的一般原則，按租賃安排是否將資產所有權絕大部分風險及回報轉移至承租人，以決定分類為融資租賃或是經營租賃。於修訂前，所有權預期不會於租期完結前轉移至本集團的土地權益分類為「土地使用權」項下的經營租賃，並按租期攤銷。該項修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。
- 香港詮釋第5號—香港會計師公會於2010年11月29日頒佈的香港詮釋第5號「財務報表的呈列—由借款人的定期貸款分類，當中載有按要求償還條款」。該項詮釋澄清現有準則，並即時生效。根據該項詮釋，定期貸款的分類乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，應該根據借款人是否享有無條件的權利在申報期間至少十二個月之後延遲付款。因此，貸款協議項下的償還數額包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求貸款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動項目的項下。該項詮釋預期對本集團的財務報表並無重大影響。

(ii) 於2010年1月1日開始的財政年度首次強制採納但目前與本集團無關的新訂及修訂準則及詮釋雖然可能影響日後交易及事項的會計記錄

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第17號 | 向擁有着分派非現金資產        |
| 香港財務報告準則(修訂本)               | 香港財務報告準則之改進(2009年) |
| 香港會計準則第36號(修訂本)             | 資產減值               |
| 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  |
| 香港財務報告準則第5號(修訂本)            | 持作銷售非流動資產及已終止經營業務  |
| 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       |
| 香港會計準則第39號(修訂本)             | 合資格對沖項目            |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本)            | 首次採納者之額外豁免         |

除已披露者外，採納以上新訂及修訂準則及詮釋並無對綜合財務報表產生任何重大影響。

(iii) 已頒佈但未於2010年1月1日開始的財政年度生效及無提早採納的新訂準則、修訂及詮釋。

|                               |                        | 於以下日期<br>或之後<br>開始之年度<br>期間生效 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號                   | 金融工具                   | 2013年1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                     |
| 香港會計準則第32號(修訂本)               | 配股之分類                  | 2010年2月1日                     |
| 香港財務報告準則(修訂本)                 | 香港財務報告準則<br>之改進(2010年) | 2011年1月1日                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第19號   | 以股本工具抵銷金融負債            | 2010年7月1日                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第14號修訂 | 預付最低資金要求               | 2011年1月1日                     |
| 香港會計準則第12號修訂                  | 所得稅                    | 2012年1月1日                     |
| 香港財務報告準則第7號修訂                 | 轉讓金融資產                 | 2011年7月1日                     |
| 香港財務報告準則第9號處理金融負債<br>的新增規定    | 金融工具：金融負債會計方<br>法分類及計量 | 2013年1月1日                     |

管理層現正評估上述各項的影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

### 3. 分部資料

本公司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。本公司董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中華人民共和國(「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。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務收入。有關年度的收入包括下列各項：

|            | 截至12月31日止年度    |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 物業銷售       | 4,162,350      | 4,008,255      |
| 投資物業租金收入   | 180,635        | 94,047         |
| 物業管理服務     | 56,409         | 33,437         |
| 其他物業開發相關服務 | 33,263         | —              |
|            | 4,432,657      | 4,135,739      |

截至2010年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

|                     | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 其他物業<br>開發<br>相關服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| 總分部收入               | 4,162,350     | 180,635       | 111,525             | 285,744                     | -           | 4,740,254    |
| 分部間收入               | -             | -             | (55,116)            | (252,481)                   | -           | (307,597)    |
| 收入                  | 4,162,350     | 180,635       | 56,409              | 33,263                      | -           | 4,432,657    |
| 分部業績                | 1,968,849     | 2,651,325     | 6,819               | (34,892)                    | (79,511)    | 4,512,590    |
| 未分配經營成本             |               |               |                     |                             |             | (52,765)     |
| 融資收入—淨額             |               |               |                     |                             |             | 30,128       |
| 除所得稅前利潤             |               |               |                     |                             |             | 4,489,953    |
| 所得稅開支               |               |               |                     |                             |             | (1,304,512)  |
| 年度利潤                |               |               |                     |                             |             | 3,185,441    |
| 折舊                  | 7,062         | -             | 925                 | 9,428                       | -           | 17,415       |
| 土地使用權攤銷確認為開支        | 16,110        | -             | -                   | -                           | -           | 16,110       |
| 投資物業公允價值收益<br>(附註9) | -             | 2,562,730     | -                   | -                           | -           | 2,562,730    |



截至2009年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

|                     | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| 總分部收入               | 4,008,255     | 94,047        | 65,829              | 32,930                      | -           | 4,201,061    |
| 分部間收入               | -             | -             | (32,392)            | (32,930)                    | -           | (65,322)     |
| 收入                  | 4,008,255     | 94,047        | 33,437              | -                           | -           | 4,135,739    |
| 分部業績                | 2,078,970     | 2,472,756     | (1,302)             | (5,305)                     | (653)       | 4,544,466    |
| 未分配經營成本             |               |               |                     |                             |             | (60,380)     |
| 融資成本—淨額             |               |               |                     |                             |             | (851)        |
| 除所得稅前利潤             |               |               |                     |                             |             | 4,483,235    |
| 所得稅開支               |               |               |                     |                             |             | (1,442,165)  |
| 年度利潤                |               |               |                     |                             |             | 3,041,070    |
| 折舊                  | 5,230         | -             | 414                 | 1,561                       | -           | 7,205        |
| 土地使用權攤銷確認為開支        | 15,039        | -             | -                   | -                           | -           | 15,039       |
| 投資物業公允價值收益<br>(附註9) | -             | 2,425,853     | -                   | -                           | -           | 2,425,853    |

於2010年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

|      | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| 分部資產 | 13,249,277    | 10,749,980    | 115,078             | 1,724,345                   | (2,400,340) | 23,438,340   |
| 其他資產 |               |               |                     |                             |             | 1,027,966    |
| 總資產  |               |               |                     |                             |             | 24,466,306   |
| 分部負債 | 3,579,846     | 369,113       | 109,679             | 1,885,538                   | (2,127,923) | 3,816,253    |
| 其他負債 |               |               |                     |                             |             | 9,503,475    |
| 總負債  |               |               |                     |                             |             | 13,319,728   |
| 資本開支 | 722,429       | 916,852       | 2,559               | 624,854                     | -           | 2,266,694    |

於2009年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

|      | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>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    |
| 資本開支 | 867,793       | 705,955       | 1,168               | 100,452                     | -           | 1,675,368    |

分部資產與總資產對賬如下：

|                    | 於12月31日        |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 分部資產               | 23,438,340     | 13,622,798     |
| 其他資產               |                |                |
| 預付所得稅              | 12,395         | 11,639         |
| 遞延所得稅資產            | 75,514         | 30,596         |
| 未分配的現金及現金等價物及受限制現金 | 897,112        | 828,987        |
| 應收關聯方款項            | 17,338         | 23,844         |
| 未分配物業及設備           | 1,796          | 2,679          |
| 其他企業資產             | 23,811         | 3,775          |
| 總資產                | 24,466,306     | 14,524,318     |

分部負債與總負債對賬如下：

|         | 於12月31日        |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 分部負債    | 3,816,253      | 2,080,566      |
| 其他負債    |                |                |
| 即期所得稅負債 | 1,506,881      | 1,027,579      |
| 遞延所得稅負債 | 1,602,362      | 961,679        |
| 應付利息    | 7,744          | 2,624          |
| 即期借貸    | 1,954,281      | 1,145,715      |
| 非即期借貸   | 4,267,087      | 1,026,201      |
| 應付關聯方款項 | 82,800         | 32,900         |
| 其他企業負債  | 82,320         | 17,497         |
| 總負債     | 13,319,728     | 6,294,761      |

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士的收益須向董事會匯報，並按與全面收益表一致的方式計量。

向董事會提供有關總資產及負債的金額計量方式與財務報表的計量方式一致。該等資產及負債根據分部業務分配。

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。

資本開支包括物業及設備添置、土地使用權及投資物業。

#### 4. 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12月31日止年度    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 營業稅及其他徵費(附註(a)) | 234,890        | 215,063        |
| 物業銷售成本(扣除員工成本)  | 1,757,458      | 1,596,457      |
| 員工成本(包括董事薪酬)    | 194,373        | 96,120         |
| 廣告成本            | 62,465         | 36,789         |
| 折舊              | 17,415         | 7,205          |
| 土地使用權攤銷         | 16,110         | 15,039         |
| 核數師酬金           | 4,855          | 3,280          |
| 捐款予政府慈善機構       | 38,072         | 5,060          |

##### (a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

| 類別      | 稅率 |
|---------|----|
| 物業銷售    | 5% |
| 物業建築及裝飾 | 3% |
| 物業管理    | 5% |

## 5. 融資收入／(成本)－淨額

|                   | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 利息開支：             |                |                |
| －5年內全數償還銀行借貸及其他借貸 | (181,753)      | (75,645)       |
| －優先票據             | (55,335)       | －              |
| －有抵押債券及有抵押票據      | －              | (88,011)       |
| 減：資本化利息           | <u>230,942</u> | <u>159,669</u> |
|                   | (6,146)        | (3,987)        |
| 借貸產生的淨匯兌收益        | <u>36,274</u>  | <u>3,136</u>   |
|                   | <u>30,128</u>  | <u>(851)</u>   |

## 6. 所得稅開支

|                     | 截至12月31日止年度      |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元   |
| 即期稅項                |                  |                  |
| －中國企業所得稅            | 486,266          | 405,155          |
| －中國土地增值稅            | 195,358          | 404,911          |
| －中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅 | 27,123           | 30,300           |
| 遞延所得稅               |                  |                  |
| －中國企業所得稅            | <u>595,765</u>   | <u>601,799</u>   |
|                     | <u>1,304,512</u> | <u>1,442,165</u> |

本集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用本集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

|                    | 截至12月31日止年度             |                  |
|--------------------|-------------------------|------------------|
|                    | 2010年<br>人民幣千元          | 2009年<br>人民幣千元   |
| 除所得稅前經營利潤          | <u>4,489,953</u>        | <u>4,483,235</u> |
| 計算適用企業所得稅率         | <b>1,128,598</b>        | 1,106,870        |
| 不可扣除所得稅開支的影響       | <b>11,341</b>           | 1,312            |
| 毋須繳納所得稅收入的影響       | <b>(9,069)</b>          | -                |
| 可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅 | <u><b>(48,839)</b></u>  | <u>(101,228)</u> |
|                    | <b>1,082,031</b>        | 1,006,954        |
| 中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅 | <b>27,123</b>           | 30,300           |
| 中國土地增值稅            | <u><b>195,358</b></u>   | <u>404,911</u>   |
|                    | <u><b>1,304,512</b></u> | <u>1,442,165</u> |

截至2010年12月31日止年度加權平均適用企業所得稅率為25% (2009年：25%)。

#### 海外所得稅

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

#### 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，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，本集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率為25%，根據新企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的附屬公司所適用的企業所得稅率自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

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，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日從中國公司所產生盈利分派的所有股息均須繳納預扣稅。

## 香港利得稅

各年度內本公司及本集團在香港並無應課稅利潤，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。位於香港的集團公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 中國土地增值稅

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

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干本集團公司須根據稅務機關於2009前發出的認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。於2010年，本集團若干項目已按介乎1%至12%的稅率向地方稅務當局結算土地增值稅。

## 7. 每股盈利(基本及攤薄)

### (a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股的加權平均數(不包括本集團所購買的普通股及根據股份獎勵計劃持有的股份)計算得出。

|                     | 截至12月31日止年度      |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | 2010年            | 2009年            |
| 本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元) | <u>2,955,645</u> | <u>3,042,669</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)    | <u>4,075,024</u> | <u>3,239,159</u> |
| 每股基本盈利(每股人民幣分)      | <u>72.53分</u>    | <u>93.93分</u>    |

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股的加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類攤薄潛在普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。就該等購股權而言，根據該兩項計劃未行使購股權所附認購權的金錢價值計算釐定可按公允價值(按本公司股份的年度平均市場股價釐定)購買的股份數目。

截至2010年12月31日止年度，由於年內的普通股平均市價低於認購價，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至2009年12月31日止年度，每股攤薄盈利為每股人民幣93.92分。

## 8. 股息

董事已建議年末派息每普通股人民幣6.00分(2009年：人民幣6.00分)，合計人民幣244,107,000元(2009年：人民幣245,247,000元)。該等派息暫需2011年5月27日股東週年大會通過。此應付股息不在財務報表中反映。

|  | 截至12月31日止年度    |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 建議年末派息每普通股人民幣6.00分<br>(2009年：人民幣6.00分) | <u>244,107</u> | <u>245,247</u> |

## 9. 投資物業

|                         | 竣工<br>投資物業<br>人民幣千元 | 在建中<br>投資物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>截至2009年12月31日止年度</b> |                     |                      |                   |
| 於2009年1月1日              | 2,173,000           | 1,218,894            | 3,391,894         |
| 添置                      | 4,137               | 701,212              | 705,349           |
| 結轉                      | 994,720             | (994,720)            | –                 |
| 出售投資物業                  | (15,310)            | –                    | (15,310)          |
| 公允價值收益                  | <u>2,425,853</u>    | <u>–</u>             | <u>2,425,853</u>  |
| 於2009年12月31日            | <u>5,582,400</u>    | <u>925,386</u>       | <u>6,507,786</u>  |
| <b>截至2010年12月31日止年度</b> |                     |                      |                   |
| 於2010年1月1日              | 5,582,400           | 925,386              | 6,507,786         |
| 添置                      | 33,252              | 883,600              | 916,852           |
| 土地使用權轉入                 | –                   | 100,690              | 100,690           |
| 結轉                      | 805,618             | (805,618)            | –                 |
| 公允價值收益                  | <u>2,562,730</u>    | <u>–</u>             | <u>2,562,730</u>  |
| 於2010年12月31日            | <u>8,984,000</u>    | <u>1,104,058</u>     | <u>10,088,058</u> |

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中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備，或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

本集團管理層總結，其於2010及2009年12月31日的在建投資物業的公允價值不能可靠計量，因此，本集團的在建投資物業繼續按於2010年及2009年12月31日的成本計量，直至竣工為止。

於2010年12月31日，本集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期租賃持有(2009年：相同)。

## 10. 貿易、其他應收款以及貸款

|              | 12月31日           |                |
|--------------|------------------|----------------|
|              | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收款(附註(a)) | 498,541          | 413,076        |
| —關聯方         | 40,806           | 15,433         |
| —第三方         | 457,735          | 397,643        |
| 委託貸款(附註(b))  | 170,000          | —              |
| 其他應收款：       | 444,584          | 69,553         |
| —關聯方         | 17,338           | 23,844         |
| —第三方(附註(c))  | 427,246          | 45,709         |
| 預付營業稅及其他稅項   | 28,237           | 29,208         |
|              | <b>1,141,362</b> | <b>511,837</b> |

- (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。於2010年及2009年12月31日的貿易應收款的賬齡均少於1年。
- (b) 集團實體於2010年2月及2010年6月與金融機構訂立協議，以分別向第三方提供人民幣100,000,000元及人民幣70,000,000元的短期信託貸款。貸款年利率分別為5.6厘及5.841厘，並須於一年內償還。人民幣100,000,000元的貸款及人民幣5,000,000元的淨利息已於2011年2月收取。
- (c) 金額主要包括就競投土地使用權的拍賣按金。

於2010年及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，其他應收款以及貸款乃以人民幣計值。於2010年及2009年12月31日，沒有任何重大貿易及其他應收款發生減值或已逾期。



## 11. 股本及溢價

| 附註                                    | 普通股數目 | 普通股面值                 | 普通股<br>等值面值<br>人民幣千元  | 股份溢價<br>人民幣千元 | 就股份<br>獎勵計劃<br>持有的股份<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元     |
|---------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------|-----------------|
| 法定：                                   |       |                       |                       |               |                               |                 |
| 於2009年1月1日<br>及12月31日和<br>2010年12月31日 | (a)   | <u>30,000,000,000</u> | <u>300,000,000 港元</u> |               |                               |                 |
| 已發行並繳足：                               |       |                       |                       |               |                               |                 |
| 於2009年1月1日                            |       | 3,000,000,000         | 30,000,000 港元         | 26,658        | 1                             | -               |
| 資本化發行                                 | (b)   | 150,000,000           | 1,500,000 港元          | 1,320         | 998,680                       | -               |
| 上市發行普通股                               | (c)   | 937,448,000           | 9,374,480 港元          | 8,291         | 2,262,447                     | -               |
| 有關上市的股份發行成本                           |       | -                     | -                     | -             | (124,996)                     | -               |
| 於2009年12月31日                          |       | <u>4,087,448,000</u>  | <u>40,874,480 港元</u>  | <u>36,269</u> | <u>3,136,132</u>              | <u>-</u>        |
| 本公司購回股份                               | (d)   | (19,000,000)          | (190,000 港元)          | (167)         | (35,312)                      | -               |
| 購買股份作股份獎勵計劃<br>持有                     | (e)   | -                     | -                     | -             | (29,466)                      | (29,466)        |
| 於2010年12月31日                          |       | <u>4,068,448,000</u>  | <u>40,684,480 港元</u>  | <u>36,102</u> | <u>3,100,820</u>              | <u>(29,466)</u> |

- (a) 於2008年1月1日，本公司的法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (b) 於2009年9月16日，本公司按本公司主要股東許健康先生（「許先生」）的指示，將應付許先生的款項人民幣1,000,000,000元資本化，向Skylong Holdings Limited發行150,000,000股入賬列為繳足股份。
- (c) 於2009年10月14日，本公司就上市按每股2.75港元的價格，發行850,000,000股每股面值0.01港元的普通股，籌集所得款項總額約2,337,500,000港元（相等於人民幣2,058,921,000元）。於2009年11月5日，根據行使超額配股權，按每股2.75港元的價格，發行額外87,448,000股每股面值0.01港元的股份，籌集所得款項總額240,482,000港元（相等於人民幣211,817,000元）。
- (d) 截至2010年12月31日止年度，本公司於聯交所購入19,000,000股其本身的普通股，代價約為40,341,000港元（相等於人民幣35,479,000元）。股份經已於購回後註銷。
- (e) 年內，本集團透過集團公司於聯交所購入13,956,000股本公司股份，用作為指定僱員而設的股份獎勵計劃。收購股份已付總額為34,630,000港元（相等於人民幣29,466,000元），並已從擁有人權益中扣除。

## 12. 其他儲備

|                | 合併儲備<br>人民幣千元  | 法定儲備<br>人民幣千元 | 購股權<br>儲備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|
| 於2009年1月1日結餘   | 337,203        | 4,780         | —                  | 341,983        |
| 首次公開發售前購股權計劃   | —              | —             | 5,248              | 5,248          |
| 於2009年12月31日結餘 | <u>337,203</u> | <u>4,780</u>  | <u>5,248</u>       | <u>347,231</u> |
| 於2010年1月1日結餘   | 337,203        | 4,780         | 5,248              | 347,231        |
| 首次公開發售前購股權計劃   | —              | —             | 30,831             | 30,831         |
| 於2010年12月31日結餘 | <u>337,203</u> | <u>4,780</u>  | <u>36,079</u>      | <u>378,062</u> |

## 13. 借貸

|                 | 12月31日                  |                         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 2010年<br>人民幣千元          | 2009年<br>人民幣千元          |
| 計入非流動負債的借貸：     |                         |                         |
| 優先票據—有抵押(附註(a)) | <b>1,344,658</b>        | —                       |
| 銀行借貸—有抵押        | <b>3,349,845</b>        | 1,405,526               |
| 其他借貸—無抵押        | <b>490,124</b>          | —                       |
| 減：一年內到期款項       | <b>(917,540)</b>        | (379,325)               |
|                 | <b><u>4,267,087</u></b> | <b><u>1,026,201</u></b> |
| 計入流動負債的借貸：      |                         |                         |
| 銀行借貸            |                         |                         |
| —有抵押            | <b>682,771</b>          | 766,390                 |
| —無抵押            | <b>50,470</b>           | —                       |
| 其他借貸—無抵押        | <b>303,500</b>          | —                       |
| 長期借貸的即期部分       | <b>917,540</b>          | 379,325                 |
|                 | <b><u>1,954,281</u></b> | <b><u>1,145,715</u></b> |

### 附註(a)

於2010年9月16日，本公司按面值發行於2015年9月16日到期總面值為200,000,000美元(相等於約人民幣1,343,440,000元)的13.75%優先票據(「2015年票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,800,000美元(相等於人民幣1,308,511,000元)。2015年票據於2015年9月16日到期。

於資產負債表確認的2015年票據計算如下：

|                         | 人民幣千元            |
|-------------------------|------------------|
| 於2010年9月16日發行2015年票據的面值 | 1,343,440        |
| 發行成本                    | <u>(34,929)</u>  |
| 於發行日的公允價值               | 1,308,511        |
| 攤銷                      | 55,335           |
| 匯兌收益                    | <u>(19,188)</u>  |
| 於2010年12月31日的賬面值        | <u>1,344,658</u> |

於2010年12月31日，2015年票據的公允價值為人民幣1,384,144,000元。公允價值乃按2015年票據於結算日的市價計算得出。

#### 14. 貿易及其他應付款

|             | 12月31日           |                |
|-------------|------------------|----------------|
|             | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元 |
| 貿易應付款       | 1,036,927        | 492,810        |
| —關聯方        | <u>23,493</u>    | —              |
| —第三方        | 1,000,700        | 456,955        |
| —票據應付款—第三方  | <u>12,734</u>    | 35,855         |
| 其他應付款及應計費用： | 236,401          | 150,218        |
| —關聯方        | <u>82,800</u>    | 32,900         |
| —第三方        | <u>153,601</u>   | 117,318        |
| 留成金應付款      | 131,463          | 110,827        |
| 收購土地使用權應付款  | 53,834           | 98,627         |
| 其他應付稅項      | <u>77,382</u>    | 49,347         |
|             | <u>1,536,007</u> | <u>901,829</u> |

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

|               | 12月31日           |                |
|---------------|------------------|----------------|
|               | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元 |
| 90日內          | 332,164          | 84,441         |
| 90日以上及180日以內  | 310,110          | 61,715         |
| 180日以上及365日以內 | 145,418          | 76,880         |
| 365日以上及3年以內   | <u>249,235</u>   | 269,774        |
|               | <u>1,036,927</u> | <u>492,810</u> |

## 業務回顧

### 業績

於回顧年度，本集團錄得總收益人民幣4,432.7百萬元(2009年：人民幣4,135.7百萬元)，增加7.2%。純利上升4.7%至人民幣3,185.4百萬元(2009年：人民幣3,041.1百萬元)，而本公司權益持有人應佔部分為人民幣2,955.6百萬元(2009年：人民幣3,042.7百萬元)，減少2.9%。截至2010年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣72.53分和人民幣72.53分(2009年：分別為人民幣93.93分和人民幣93.92分)。

截至2010年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

收益增長主要因為本集團於回顧年度推出的12個項目銷售反應熱烈。

物業銷售錄得收益為人民幣4,162.4百萬元(2009年：人民幣4,008.3百萬元)。物業銷售收益理想，乃由於2010年進行銷售時，整體積極的市場環境所致。

租金收入和物業管理服務收入為人民幣237.0百萬元(2009年：人民幣127.5百萬元)。租金收入和物業管理服務收入增長，主要由於2010年新增項目開業，租賃的總建築面積增加所致。

### 市場回顧

2010年乃中國房地產的調控年，中央政府為收緊利息和信貸及遏止過熱的樓市不斷推出一系列政策，市場氣氛仍相當波動。但總結而言2010年的房地產市場仍然保持了較快增長的速度，住宅樓銷售面積和銷售金額也出現了較大幅度的增長，即使中央開始全面對房地產市場實施調控，雖然遏制了一線城市房價上漲的勢頭，但是並沒有促使一線城市房價出現回檔，與此同時二三線城市房價開始全面上漲，且上漲勢頭驚人。本集團作為商業物業開發商成功憑藉過往的經驗及獨特的商業地產繼續創出佳績。

## 物業發展

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及交付項目的總建築面積約為515,567平方米(2009年：669,090平方米)，較去年同期下跌22.9%，如下表所示：

### 2010年已竣工及交付的發展項目

| 項目名稱       | 已竣工概約<br>建築面積<br>(平方米) | 已售出<br>及交付概約<br>建築面積<br>(平方米) |
|------------|------------------------|-------------------------------|
| 福州<br>商業   | -                      | 303                           |
| 蘇州太倉<br>酒店 | 46,444                 | -                             |
| 鄭州<br>商業   | -                      | 14,549                        |
| 住宅         | -                      | 61                            |
| 泰安<br>商業   | -                      | 19,308                        |
| 住宅         | -                      | 6,383                         |
| 酒店         | 47,382                 | -                             |
| 蚌埠<br>商業   | 211,051                | 34,600                        |
| 住宅         | -                      | 677                           |
| 洛陽<br>商業   | -                      | 46,169                        |
| 住宅         | -                      | 513                           |
| 青島城陽<br>商業 | 105,296                | 25,462                        |
| 住宅         | 54,745                 | 64,390                        |
| 酒店         | 39,711                 | -                             |
| 無錫旺莊<br>商業 | 147,723                | 38,985                        |
| 住宅         | 75,460                 | 59,392                        |

| 項目名稱     | 已竣工概約<br>建築面積<br>(平方米) | 已售出<br>及交付概約<br>建築面積<br>(平方米) |
|----------|------------------------|-------------------------------|
| 無錫玉祁     |                        |                               |
| 商業       | –                      | 1,312                         |
| 住宅       | –                      | 7,147                         |
| 宿遷       |                        |                               |
| 商業       | 60,343                 | 37,216                        |
| 住宅       | 39,409                 | 35,018                        |
| 青島李滄     |                        |                               |
| 商業       | 2,775                  | 2,402                         |
| 住宅       | 26,874                 | 29,649                        |
| 煙台海陽     |                        |                               |
| 住宅       | 22,425                 | 1,750                         |
| 鹽城       |                        |                               |
| 商業       | 32,603                 | 28,609                        |
| 住宅       | 66,600                 | 61,672                        |
| 總計       |                        |                               |
| 商業       | 559,791                | 248,915                       |
| 住宅       | 285,513                | 266,652                       |
| 酒店       | 133,537                | –                             |
| 總計       | <u>978,841</u>         | <u>515,567</u>                |
| 加：已竣工停車場 | <u>168,750</u>         |                               |
|          | <u>1,147,591</u>       |                               |

## 物業銷售表現

憑藉提供不同層次的產品，本公司於回顧年度內錄得理想的物業銷售表現。本公司於年內的主要銷售增長動力來自無錫寶龍城市廣場(無錫旺莊)、鹽城寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場及青島城陽寶龍城市廣場，如下表所示。

|      | 已交付<br>建築面積<br>(平方米) | 收入<br>(人民幣千元) | 平均售價<br>(人民幣/<br>平方米) |
|------|----------------------|---------------|-----------------------|
| 福州   |                      |               |                       |
| 商業   | 303                  | 6,111         | 20,168                |
| 鄭州   |                      |               |                       |
| 商業   | 14,549               | 204,174       | 14,034                |
| 住宅   | 61                   | 1,604         | 26,295                |
| 蚌埠   |                      |               |                       |
| 商業   | 34,600               | 358,909       | 10,373                |
| 住宅   | 677                  | 6,122         | 9,043                 |
| 洛陽   |                      |               |                       |
| 商業   | 46,169               | 293,754       | 6,363                 |
| 住宅   | 513                  | 1,736         | 3,384                 |
| 宿遷   |                      |               |                       |
| 商業   | 37,216               | 383,780       | 10,312                |
| 住宅   | 35,018               | 174,811       | 4,992                 |
| 青島城陽 |                      |               |                       |
| 商業   | 25,462               | 224,088       | 8,801                 |
| 住宅   | 64,390               | 299,684       | 4,654                 |
| 泰安   |                      |               |                       |
| 商業   | 19,308               | 125,869       | 6,519                 |
| 住宅   | 6,383                | 48,667        | 7,624                 |
| 無錫旺莊 |                      |               |                       |
| 商業   | 38,985               | 577,887       | 14,823                |
| 住宅   | 59,392               | 416,571       | 7,014                 |
| 無錫玉祁 |                      |               |                       |
| 商業   | 1,312                | 9,327         | 7,109                 |
| 住宅   | 7,147                | 32,048        | 4,484                 |

|            | 已交付<br>建築面積<br>(平方米) | 收入<br>(人民幣千元)    | 平均售價<br>(人民幣/<br>平方米) |
|------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| 煙台海陽<br>住宅 | 1,750                | 20,946           | 11,969                |
| 青島李滄<br>商業 | 2,402                | 78,732           | 32,778                |
| 住宅         | 29,649               | 233,676          | 7,881                 |
| 鹽城<br>商業   | 28,609               | 320,341          | 11,197                |
| 住宅         | 61,672               | 343,513          | 5,570                 |
| 合計<br>商業   | 248,915              | 2,582,972        | 10,377                |
| 住宅         | 266,652              | 1,579,378        | 5,923                 |
|            | <u>515,567</u>       | <u>4,162,350</u> | <u>8,073</u>          |

於回顧年度，本集團的總合約銷售面積約874,560平方米(2009年：395,358平方米)，而2010年的合約銷售總金額達人民幣6,215.3百萬元(2009年：人民幣2,902.5百萬元)，較2009年大幅增加114.1%。

於回顧年度，無錫寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場II期相繼開業；寶龍亦新增7塊土地儲備，包括泉州安溪、天津于家堡、上海廣富林、重慶合川、廈門湖邊水庫、杭州下沙地塊、長春南部新城地塊。

## 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。本集團目前在蘇州太倉、青島城陽及泰安開發三家高檔酒店，已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司管理。於回顧年度內，太倉寶龍福朋酒店及泰安寶龍福朋酒店正式開業，標誌著本集團一個重要里程碑。



## 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12月31日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約774,423平方米(2009年：544,964平方米)，較2009年同期增加42.1%。

於回顧年度，本集團投資物業錄得租金收益約人民幣180.6百萬元(2009年：人民幣94.0百萬元)，較2009年同期增加92.1%，租賃的建築面積有所增加，主要是由於無錫旺莊、蚌埠及青島城陽等物業建築工程竣工及交付。

## 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三至四年的用地發展。

於2010年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為7,633,439平方米，其中，土地儲內項目約3,561,512平方米正在開發建設中，土地儲內項目約4,071,927平方米持作未來發展；土地儲備將用於發展大型商用物業、優質住宅物業、公寓及酒店、連同超市、百貨、影院、美食廣場及其他休閒設施。

於回顧年度，本集團成功透過公開招拍掛擴大其土地儲備：

### 1) 上海寶龍天地

項目位於上海市松江區方松街道廣富林區域，東至龍源路，南至廣富林文化遺址保護區，西至廣富林2-7號地塊，北至銀澤路。屬於松江新城(大學城)與佘山國家旅遊區的過渡地帶，距上海市中心30公里。

項目佔用總地盤面積30,096平方米，而總建築面積則為52,742平方米。

該項目預期包括零售商舖、餐廳及酒店。

### 2) 天津寶龍國際中心

項目位於天津市濱海新區于家堡金融區。

該項目佔用總地盤面積30,141平方米，而總建築面積則為374,363平方米。

該項目預期包括公寓套房、寫字樓、購物中心及停車場。

### 3) 長春寶龍中心

項目位於南關區丙四十五路附近。

該項目佔用總地盤面積26,919平方米，而總建築面積則為312,000平方米。

該項目預期包括附設傢俱公寓、購物中心及寫字樓。

### 4) 泉州安溪寶龍城市廣場

項目位於福建省泉州安溪建安路與二環路交匯處的建安片區，是安溪城區舊城向新城拓展的主片區

該項目佔用總地盤面積86,902平方米，而總建築面積則為332,769平方米。

該項目包括大型多功能零售綜合大樓、酒店式公寓、公寓單位、零售商舖、酒店及停車場，預計將於2012年投入使用。

### 5) 杭州寶龍城市廣場

項目包括杭州經濟技術開發區下沙高教園區三宗連體地塊。

該項目佔用總地盤面積90,036平方米，而總建築面積則為270,800平方米。

該項目預期包括住宅單位、別墅、附設傢俱公寓、零售商舖及購物中心。

### 6) 重慶合川寶龍城市廣場

項目位於重慶市合川區合陽城街道，城北大道與北環路交匯處。

該項目佔用總地盤面積180,181平方米，而總建築面積則為614,861平方米。

該項目預期包括住宅單位、別墅、附設傢俱公寓、零售商舖、購物中心及酒店。

### 7) 廈門項目

項目位於湖裡區湖邊水庫片區。

該項目佔用總地盤面積29,767平方米，而總建築面積則為53,600平方米。

該項目預期包括住宅單位、別墅及零售商舖。

為進一步擴大本集團的商業物業分部，寶龍於2010年成功完成兩項酒店項目，包括：

(1) 太倉寶龍福朋酒店

(2) 泰安寶龍福朋酒店

太倉寶龍福朋酒店已於2010年6月開業，而泰安寶龍福朋酒店則於2010年12月開業。

### 物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團來源於提供物業管理服務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89.7百萬元(2009年：人民幣33.4百萬元)，較2009年同期增加168.6%。

### 展望

2010年乃中國房地產的調控年，政府為收緊利息和信貸及遏止過熱的樓市不斷推出一系列政策，市場氣氛仍相當波動。長遠而言，本集團對中國的商業物業市場前景仍然樂觀，誠如中央經濟工作會議所強調，商業地產業仍然會是國家的經濟支柱。加上中國急速城市化及房屋需求增加，本集團已準備就緒，把握業務機遇，發展受客戶歡迎的優質商業、住宅產品。

本集團將會繼續集中於發展大型、綜合性商業項目。本集團將會鞏固於山東、江蘇、河南、福建等省區經濟發達的二三線城市的大型綜合性商業業務，而本集團在當地擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。該等項目成功開售以及其平均售價上升，為本集團於未來的經營業績奠下穩固的基礎。與此同時，我們將會繼續於其他作為區域經濟重心並具有高增長潛力的城市尋求商業機遇。

展望未來，本集團將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」理念，透過優化產品、靈活市場推廣策略及戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

## 財務分析

### 收益

本集團於2010年的總收益為人民幣4,432.7百萬元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

| 已售及交付物業類別 | 建築面積<br>(平方米)  | 平均售價<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|-----------|----------------|------------------------|
| 商業        | 248,915        | 10,377                 |
| 住宅        | 266,652        | 5,923                  |
| 總計        | <u>515,567</u> | <u>8,073</u>           |

於2010年，本集團成功完成及交付無錫寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場、鹽城寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、煙台海陽寶龍城市廣場、青島李滄寶龍城市廣場、青島城陽寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、福州寶龍城市廣場、無錫玉祁寶龍湖畔花城及蚌埠寶龍城市廣場。因此，已交付的總建築面積已達到515,567平方米(2009年：669,090平方米)。

### 分部資料

收益包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務收入。於回顧年度的收益如下：

|            | 截至12月31日止年度             |                  |
|------------|-------------------------|------------------|
|            | 2010年<br>人民幣千元          | 2009年<br>人民幣千元   |
| 物業銷售       | <b>4,162,350</b>        | 4,008,255        |
| 投資物業租金收入   | <b>180,635</b>          | 94,047           |
| 物業管理服務     | <b>56,409</b>           | 33,437           |
| 其他物業開發相關服務 | <b>33,263</b>           | —                |
|            | <u><b>4,432,657</b></u> | <u>4,135,739</u> |

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔2010年總收益的93.9%。租金收入及物業管理服務收入分別佔2010年總收益的4.1%及1.3%。

## 銷售成本

銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本、資本化利息及營業稅。2010年銷售成本約為人民幣2,030.3百萬元，比較2009年的銷售成本約人民幣1,829.5百萬元，增幅達11.0%，與收益增長相符。

## 毛利及毛利率

毛利由2009年人民幣2,306.3百萬元升至2010年人民幣2,402.4百萬元；毛利率由2009年的55.8%輕微下跌至2010年的54.2%，乃由於產品組合及發展物業所在地之差異所致。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2010年12月31日止年度的銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣514.3百萬元，較2009年的約人民幣244.5百萬元增長110.3%，其中銷售及營銷成本由2009年的約人民幣66.2百萬元增長79.6%至2010年約人民幣118.9百萬元，而行政開支由2009年的約人民幣178.3百萬元增長121.8%至2010年約人民幣395.4百萬元，主要是由於本集團擴充導致員工成本上升所致。

## 投資物業重估收益

本集團於2010年錄得重估收益約人民幣2,562.7百萬元，較去年同期增加約人民幣136.9百萬元，主要是由於在回顧年度內，本集團落成的投資物業面積增長所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2009年的人民幣1,442.2百萬元下跌9.5%至2010年的人民幣1,304.5百萬元，減少主要由於土地增值稅減少所致。

## 本公司權益持有人應佔溢利

本集團錄得權益持有人應佔溢利人民幣2,955.6百萬元(2009年：人民幣3,042.7百萬元)，較去年同期減少2.9%即人民幣87.1百萬元。每股基本盈利由2009年的人民幣93.93分下跌22.8%至人民幣72.53分。

於回顧年度，銷售純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由2009年的29.5%下跌至2010年的28.5%。

## 流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及於2015年9月16日從2015年到期的13.75%優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於2010年的流動資金充足，於2010年12月31日淨債務(借款總額減現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣2,219.4百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)處於19.9%的穩健水平。本集團於2010年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,002.0百萬元。於2010年12月31日，借款總額為人民幣6,221.4百萬元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,954.3百萬元，而一年後到期的借款為人民幣4,267.1百萬元。

於2010年12月31日借貸的實際利率如下：

|         | 12月31日         |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 優先票據    | 15.0%          | —              |
| 銀行及其他借貸 | 5.2%           | 4.4%           |

本集團的融資業務交易主要以人民幣及美元計值。

本集團已設定融資政策，目標為優化融資職能的控制及減低資金的成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到集中檢討及監督。

為達到儘量減低利率風險的目標，本集團的政策為持續緊密監督及管理本集團的貸款組合，比較現有協議的利息收益率及市場利率和銀行利率。

## 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賬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2010年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣10,093.8百萬元的物業、在建物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2010年12月31日，有抵押的銀行借貸總額為人民幣4,032.6百萬元。

## 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

|                             | 於12月31日          |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元   |
| 向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行<br>發出擔保 | <u>1,876,958</u> | <u>1,065,978</u> |

## 資本承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

|          | 於12月31日          |                  |
|----------|------------------|------------------|
|          | 2010年<br>人民幣千元   | 2009年<br>人民幣千元   |
| 訂約但未撥備   |                  |                  |
| —物業開發業務  | 2,766,366        | 999,922          |
| —收購土地使用權 | <u>1,809,186</u> | <u>139,356</u>   |
|          | <u>4,575,552</u> | <u>1,139,278</u> |

### (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：

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2010年<br>人民幣千元 | 2009年<br>人民幣千元 |
| 一年以內      | 12,908         | 4,838          |
| 一年以上但兩年以內 | 13,227         | 7,016          |
| 兩年以上但三年以內 | <u>727</u>     | <u>6,681</u>   |
|           | <u>26,862</u>  | <u>18,535</u>  |



## 發行優先票據

於2010年9月16日，本集團發行於2015年到期本金總額為200.0百萬美元按年票息率13.75%計息的優先票據，以為現有及新物業項目提供資金及作一般營運資金用途。本集團可選擇(i)於2013年9月16日前按相等於2015年票據本金額100%之贖回價另加於贖回日適用溢價以及應計及未支付利息贖回全部(而非部分)2015年票據及(ii)於2013年9月16日或之後按贖回價另加於贖回日應計及未支付利息贖回全部或部分2015年票據。

## 僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團總共僱2,330名全職僱員(2009年：1,936名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。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平看齊。於2009年9月16日，本集團採納購股權計劃，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。於2010年12月31日，概無購股權根據計劃授出、行使或註銷。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。

## 股息

董事會已建議就截至2010年12月31日止年度支付末期股息每普通股人民幣6分。

## 企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。本公司一直就截至2010年12月31日止年度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。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2011年5月27日舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候後刊登及寄發予本公司股東。



## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2011年5月24日(星期二)至2011年5月27日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可享有擬派付之末期股息以及出席將於2011年5月27日舉行本公司之應屆股東週年大會並投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2011年5月23日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室。須待股東於2011年5月27日(星期五)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息，末期股息將派付予於2011年5月27日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2010年12月31日止年度，本公司按介乎每股2.06港元至2.19港元之價格從市場購回合共19,000,000股本公司股份，總代價為40.3百萬港元。所有已購回股份其後經已註銷。董事認為購回股份令提高本集團淨價值以及其資產及／或每股盈利。除上文所披露者外，於截至2010年12月31日止年度內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回或出售本公司任何上市證券。購回股份詳情如下：

| 購回月份    | 已購回<br>股份數目 | 每股<br>最高價格<br>港元 | 每股<br>最低價格<br>港元 | 總計<br>港元   |
|---------|-------------|------------------|------------------|------------|
| 2010年5月 | 19,000,000  | 2.19             | 2.06             | 40,341,000 |

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納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」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出的特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2010年12月31日止年度內，均有遵守標準守則所規定的準則。

## 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。

審核委員會已審閱截至2010年12月31日止年度的年度業績。

### 於聯交所網站刊發詳盡業績公布

本公司截至2010年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則所須的所有資料，將於短期內寄發給本公司的股東，並於聯交所的網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司的網站[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)刊發。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2011年3月24日

於本公布日期，本公司的執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及劉曉蘭女士；本公司的非執行董事為許華芬女士；而本公司的獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。