



# 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)

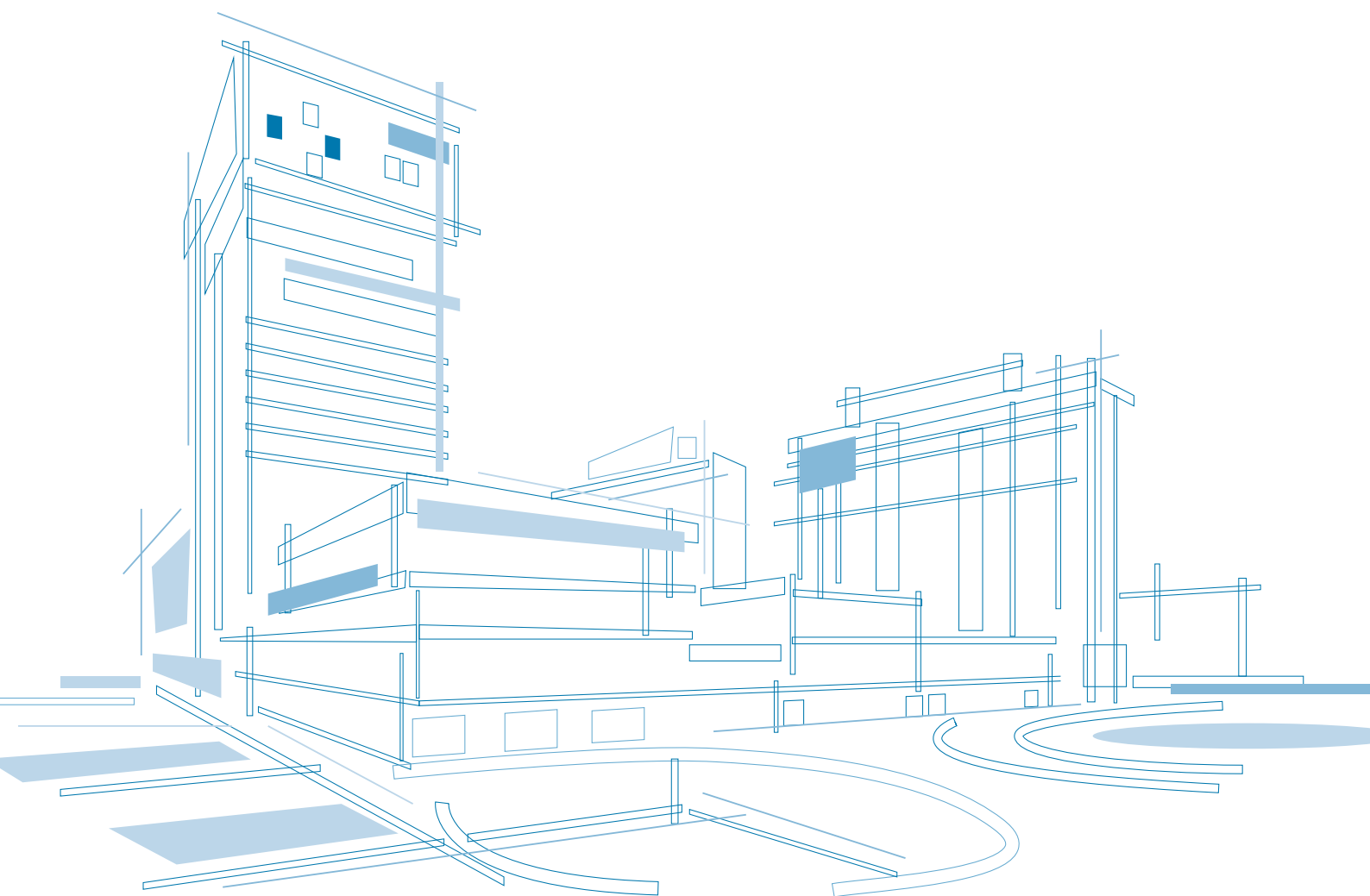
股份代碼 : 1238



2015  
中期報告

# 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 |
| 企業管治報告       | 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 |

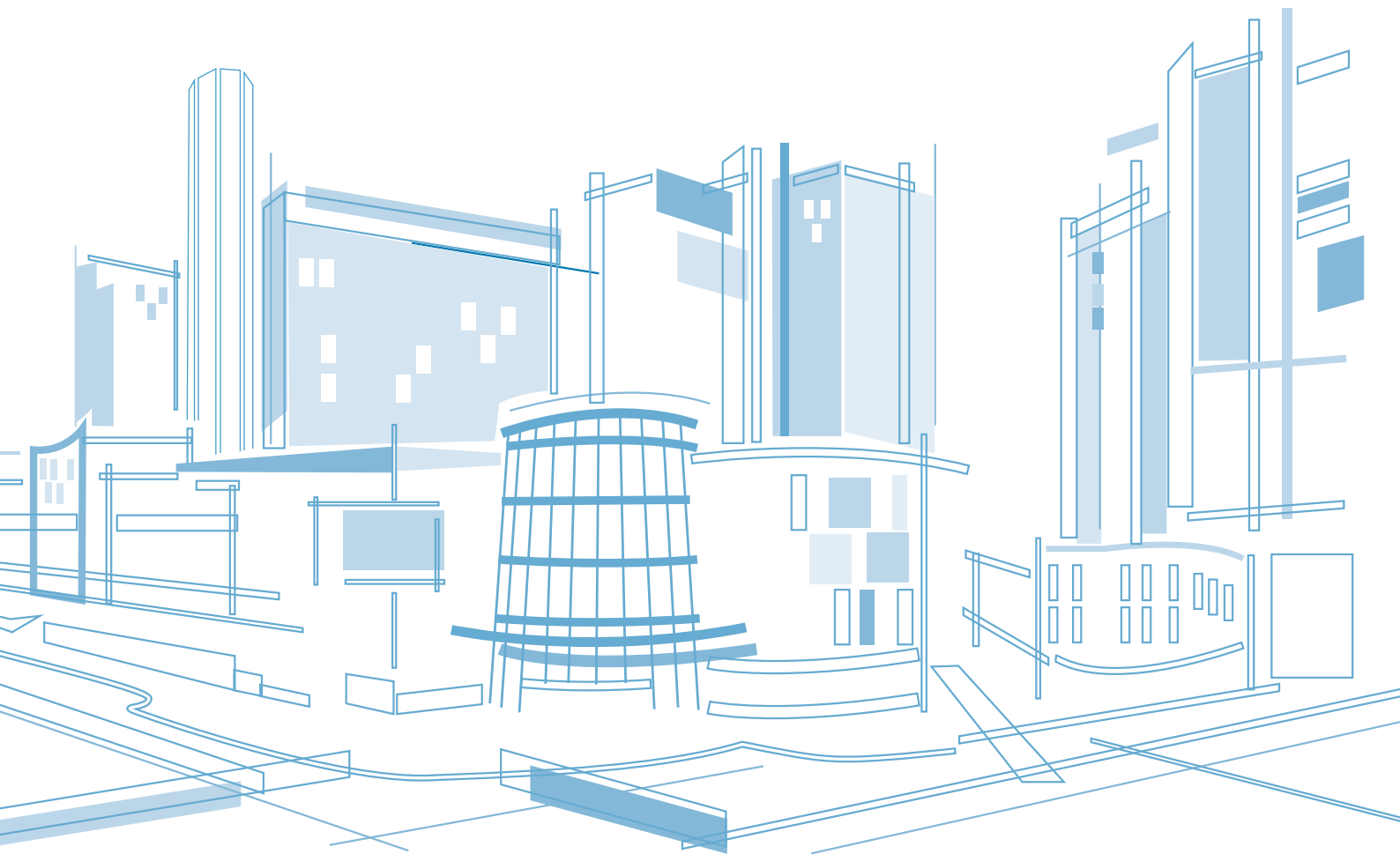


## 集團簡介

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國城市化進程。

於2015年6月30日，本集團已擁有50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  
郭君先生

#### 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

肖櫻林女士

### 授權代表

許華芳先生  
肖櫻林女士

### 註冊辦事處

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

### 香港營業地點

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
58樓5813室

### 中國主要營業地點

中國  
上海市  
長寧區  
虹橋路1452號  
古北國際財富中心  
12-15樓  
郵編：200336

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記處

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

### 主要往來銀行

中國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  
中國民生銀行股份有限公司  
東亞銀行  
興業銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
台灣第一銀行

### 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](http://www.powerlong.com)

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

回顧2015年上半年，在整體宏觀環境壓力仍存的背景下，中國房地產政策延續了2014年的寬鬆基調。中央政府強調穩定住房消費，支持自住及改善性住房需求，改善市場環境並促進房地產市場健康穩定發展。2015年上半年，隨著多輪金融信貸政策出臺，房地產市場較去年逐步回暖，一、二線重點城市率先出現了成交量的回升。寬鬆政策的效應預計將於2015年下半年進一步體現，房地產市場也將持續穩定發展。

### 業務回顧

截至2015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2015年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約為人民幣7,080百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,689百萬元)，較2014年同期增加約91.9%。截至2015年6月30日止六個月，本集團合約銷售面積約為749,640平方米(截至2014年6月30日止六個月：430,887平方米)，較2014年同期增加約74.0%。

本集團憑借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，實現了合約銷售的高速增長。

回顧期內，本集團貢獻較大的主要項目位於上海、杭州、阜陽、天津、東營及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

#### 截至2015年6月30日止六個月

| 業態 | 銷售面積<br>平方米 | 銷售金額<br>人民幣千元 | 平均售價<br>人民幣/平方米 |
|----|-------------|---------------|-----------------|
| 商業 | 192,236     | 3,683,996     | 19,164          |
| 住宅 | 557,404     | 3,396,182     | 6,093           |
| 合計 | 749,640     | 7,080,178     | 9,445           |

## 管理層討論及分析

### 物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物中心等若干商業物業供租賃之用。於2015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2.9百萬平方米(於2014年12月31日：2.6百萬平方米)，較2014年12月31日增加約11.5%。

於2015年6月30日，集團目前經營及管理的商業廣場已達19家，開業項目及開業面積均位居行業前列。2015年2月，由本集團運營之青島膠州寶龍廣場成功開業，整體出租率超過90%。膠州寶龍廣場是本集團在青島開業的第四個城市綜合體。

### 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。於2015年6月30日，本集團擁有三家星級酒店(即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店及太倉寶龍福朋喜來登酒店)，兩家中端酒店(即海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店)及一家自營酒店青島寶龍藝築酒店，並經營一家名為山東蓬萊寶龍客棧的酒店。

### 土地儲備補充

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

於2015年6月30日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為12.8百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約6.9百萬平方米；持作未來發展物業約3.9百萬平方米；運營中的購物中心約為2.0百萬平方米。開發中的土地儲備(包括開發中的物業及持作未來發展的物業約為10.8百萬平方米)將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓及酒店。

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，新增1塊位於上海的地塊。

## 展望

2015年下半年，本集團將堅持落實「以上海為中心，深耕長三角」戰略，按本集團發展需要物色新項目發展機遇，審慎拿地並嚴格控制地價。本集團將拓寬融資渠道，調整財務架構並努力降低融資成本。於銷售方面將加快去庫存，實現全年銷售目標，辦公樓銷售進一步突破。此外，本集團將確保新購物中心按時開業，並實現電商平台全面市場化。相信這些策略的落實將為本集團的長遠可持續發展奠定良好基礎。

## 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2015年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣4,728百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣4,423百萬元)，較2014年同期增加約6.9%，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2015年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約為人民幣4,073百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,771百萬元)，較2014年同期增加約8.0%，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2015年6月30日止六個月

|          |    | 已出售及<br>交付建築面積<br>(平方米) | 已出售及<br>交付金額<br>(人民幣千元) | 平均售價<br>(人民幣/<br>平方米) |
|----------|----|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 上海曹路寶龍廣場 | 商業 | 7,147                   | 146,159                 | 20,449                |
| 上海奉賢寶龍廣場 | 商業 | 19,213                  | 529,855                 | 27,578                |
| 上海虹橋寶龍城  | 商業 | 2,845                   | 47,416                  | 16,666                |
|          | 住宅 | 7,609                   | 142,908                 | 18,780                |
| 常州寶龍廣場   | 商業 | 659                     | 9,137                   | 13,865                |
|          | 住宅 | 74,198                  | 477,614                 | 6,437                 |
| 鎮江寶龍廣場   | 商業 | 2,990                   | 38,360                  | 12,830                |
|          | 住宅 | 87,790                  | 409,418                 | 4,664                 |
| 杭州下沙寶龍廣場 | 住宅 | 2,118                   | 24,494                  | 11,564                |
| 青島即墨寶龍廣場 | 商業 | 14,810                  | 72,868                  | 4,920                 |
|          | 住宅 | 624                     | 2,796                   | 4,483                 |
| 青島膠州寶龍廣場 | 商業 | 34,753                  | 229,308                 | 6,598                 |
|          | 住宅 | 52,598                  | 295,482                 | 5,618                 |
| 煙台蓬萊寶龍廣場 | 商業 | 627                     | 5,291                   | 8,434                 |
| 煙台海陽寶龍城  | 商業 | 514                     | 4,360                   | 8,480                 |

## 管理層討論及分析

## 截至2015年6月30日止六個月

|           |    | 已出售及<br>交付建築面積<br>(平方米) | 已出售及<br>交付金額<br>(人民幣千元) | 平均售價<br>(人民幣/<br>平方米) |
|-----------|----|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 廈門寶龍御湖觀邸  | 商業 | 692                     | 21,288                  | 30,764                |
|           | 住宅 | 200                     | 8,140                   | 40,612                |
| 泉州安溪寶龍廣場  | 商業 | 26,357                  | 191,000                 | 7,247                 |
| 泉州晉江寶龍廣場  | 商業 | 9,097                   | 49,089                  | 5,396                 |
|           | 住宅 | 1,776                   | 11,196                  | 6,304                 |
| 泉州永春寶龍廣場  | 商業 | 2,279                   | 24,944                  | 10,947                |
| 漳州雲霄將軍一號  | 商業 | 507                     | 8,648                   | 17,070                |
|           | 住宅 | 9,225                   | 47,877                  | 5,190                 |
| 洛陽寶龍廣場    | 商業 | 20,528                  | 179,184                 | 8,729                 |
|           | 住宅 | 130,760                 | 738,796                 | 5,650                 |
| 新鄉寶龍廣場    | 商業 | 7,744                   | 90,698                  | 11,713                |
|           | 住宅 | 46,979                  | 225,037                 | 4,790                 |
| 重慶合川寶龍廣場  | 商業 | 2,957                   | 31,919                  | 10,793                |
|           | 住宅 | 76                      | 1,973                   | 25,846                |
| 其他項目      | 商業 | 910                     | 8,176                   | 8,987                 |
| <b>合計</b> |    | <b>568,583</b>          | <b>4,073,434</b>        | <b>7,164</b>          |
|           | 商業 | 154,629                 | 1,687,701               | 10,915                |
|           | 住宅 | 413,954                 | 2,385,733               | 5,763                 |

## 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2015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260百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣212百萬元)，較2014年同期增加約22.6%。

截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得物業管理服務收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣244百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣223百萬元)，較2014年同期增加約9.4%。



## 管理層討論及分析

截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入和物業管理服務收入為人民幣504百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣436百萬元)，較2014年同期增加約15.6%。除了本集團持有物業面積及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著購物中心運營質量不斷提高，本公司運營中的購物中心租金收入有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

### 其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入、百貨零售銷售收入、樂園業務收入、建築及裝飾服務等。截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得其他物業開發相關服務收入為人民幣151百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣216百萬元)，較2014年同期減少約30.1%，主要是由於其他業務結構調整所致。

### 銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2015年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,203百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,131百萬元)，較2014年同期增加約2.3%，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2015年6月30日止六個月，毛利為人民幣1,526百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣1,292百萬元)，較2014年同期增加約18.1%；毛利率於截至2015年6月30日止六個月為32.3%，較2014年同期的29.2%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2015年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣701百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣214百萬元)，較2014年同期增加約227.6%。重估收益主要是在建中投資物業增加所致。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2015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560百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣484百萬元)，較2014年同期增長約15.7%，主要是由於本集團業務規模擴大所致，繼而導致銷售及管理的項目規模增加。儘管如此，本集團仍然會繼續嚴格控制各項費用。

### 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2015年6月30日止六個月，共同控制實體分佔稅後利潤為人民幣42百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣52百萬元)，較2014年同期下降約19.2%，主要是由於期內來自共同控制實體項目出售及交付的物業收入減少所致。

## 管理層討論及分析

### 所得稅開支

截至2015年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣586百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣261百萬元)，較2014年同期增長約124.5%，主要是由於稅前利潤增加。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2015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1,030百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣759百萬元)，較2014年同期增加約35.7%。

截至2015年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣26.08分(截至2014年6月30日止六個月：人民幣19.17分)，較2014年同期增加約36.0%。

截至2015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618百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣556百萬元)，較2014年同期上升約11.2%。

## 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及優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2015年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,998百萬元(於2014年12月31日：人民幣4,949百萬元)。

### 借款

於2015年6月30日，借款總額為人民幣19,649百萬元，其中銀行及其他借款約為人民幣15,768百萬元，優先票據約為人民幣3,881百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,986百萬元，一年以上的借款約人民幣14,663百萬元。

於2015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68.3%(於2014年12月31日：66.2%)。

截至2015年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣801百萬元，較2014年同期的人民幣757百萬元增加約5.8%，主要是由於貸款總額增加所致。

### 信貸政策

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

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於2015年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣27,015百萬元(於2014年12月31日：人民幣29,332百萬元)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2015年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣15,748百萬元(於2014年12月31日：人民幣14,640百萬元)。

### 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

|                         | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<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發出擔保 | 7,116,037               | 6,462,924                |
| 就共同控制實體之借貸擔保            | 2,431,330               | 1,670,730                |
|                         | <b>9,547,367</b>        | <b>8,133,654</b>         |

### 承擔

#### (1) 物業發展支出的承擔

|           | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 訂約但未撥備    |                         |                          |
| — 物業開發業務  | 5,613,503               | 6,261,982                |
| — 收購土地使用權 | 16,259                  | 41,461                   |
|           | <b>5,629,762</b>        | <b>6,303,443</b>         |

#### (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：

|           | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 一年以內      | 9,297                   | 15,887                   |
| 一年以上但兩年以內 | 1,064                   | 1,862                    |
| 兩年以上但三年以內 | —                       | 191                      |
|           | <b>10,361</b>           | <b>17,940</b>            |

## 管理層討論及分析

### 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2015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6,256百萬元。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。

### 重大收購及出售

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團未出現重大收購或出售事項。

### 僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，本集團僱用共6,973名(於2014年6月30日：5,976名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額約為人民幣349百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣267百萬元)。本集團採納按工作表現去釐定獎勵的制度，以激勵員工。本集團亦向員工提供不同類型的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

### 中期股息

本公司董事會(「董事會」)並不建議宣派截至2015年6月30日止六個月的中期股息(截至2014年6月30日止六個月：零)。

## 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)；或
- (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2015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2015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、根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第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2015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2015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2015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2014年<br>12月31日 | 截至2015年<br>6月30日<br>止六個月內<br>已行使/<br>失效/註銷 | 於2015年<br>6月30日 |
| 2013年9月16日至2015年9月15日 | 4,468,000        | (80,000)                                   | 4,388,000       |
| 2014年9月16日至2016年9月15日 | 4,468,000        | (80,000)                                   | 4,388,000       |
|                       | 8,936,000        | (160,000)                                  | 8,776,000       |

## 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，董事會成立的執行委員會(「執行委員會」)決議根據股份獎勵計劃規則向合資格僱員分別授予合共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。獎勵股份數量如下：

| 獲獎勵人士姓名                               | 獎勵股份數目           |                   |            |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------|
|                                       | 於2013年<br>6月6日授予 | 於2014年<br>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    |
| 郭君先生                                  | 444,000          | 612,000           | 1,056,000  |
| 餘下屬合資格僱員且並非本公司關連人士<br>(定義見上市規則)的獲獎勵人士 | 5,736,000        | 6,580,900         | 12,316,900 |

## 權益披露

## 董事於本公司股份及相關股份的權益

於2015年6月30日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或根據上市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：

## 本公司股份的權益

| 董事姓名  | 好/淡倉 | 身份                   | 本公司<br>普通股數目  | 佔本公司<br>已發行股份<br>概約百分比* |
|-------|------|----------------------|---------------|-------------------------|
| 許健康先生 | 好倉   | 受控制法團所持有的權益<br>(附註1) | 1,805,637,000 | 45.17%                  |
|       | 好倉   | 實益擁有人                | 27,479,000    | 0.69%                   |
|       | 好倉   | 實益擁有人(附註2)           | 986,000       | 0.02%                   |
|       | 好倉   | 配偶權益                 | 2,800,000     | 0.07%                   |
| 許華芳先生 | 好倉   | 受控制法團所持有的權益<br>(附註3) | 565,400,000   | 14.14%                  |
|       | 好倉   | 實益擁有人                | 8,202,000     | 0.21%                   |
|       | 好倉   | 實益擁有人(附註2)           | 786,000       | 0.02%                   |
|       | 好倉   | 配偶權益                 | 503,400       | 0.01%                   |
| 許華芬女士 | 好倉   | 受控制法團所持有的權益<br>(附註4) | 149,480,000   | 3.74%                   |
| 肖清平先生 | 好倉   | 實益擁有人(附註2)           | 811,700       | 0.02%                   |
| 施思妮女士 | 好倉   | 實益擁有人(附註2)           | 503,400       | 0.01%                   |
|       | 好倉   | 配偶權益                 | 574,388,000   | 14.37%                  |
| 郭君先生  | 好倉   | 實益擁有人(附註2)           | 1,056,000     | 0.03%                   |

## 附註：

1. 天龍控股有限公司持有1,805,637,000股股份，其由許健康先生全資及實益擁有。
2. 該等權益乃根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份，詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註17內披露。
3. 藍天控股有限公司持有565,400,000股股份，其由許華芳先生全資及實益擁有。
4. 樺龍控股有限公司持有149,480,000股股份，其由許華芬女士全資及實益擁有。

\* 百分比指擁有權益之普通股份數目除以本公司於2015年6月30日已發行股份數目。

## 權益披露

## 於本公司相關股份的權益－本公司權益衍生工具

| 董事姓名  | 好／淡倉 | 身份    | 授出購股權所涉及<br>相關股份數目 | 相關股份<br>佔本公司已發行<br>股份概約百分比*<br>(假設悉數<br>行使購股權) |
|-------|------|-------|--------------------|--|
| 許健康先生 | 好倉   | 實益擁有人 | 2,800,000          | 0.0700%  |
| 許華芳先生 | 好倉   | 實益擁有人 | 880,000            | 0.0220%  |
|       | 好倉   | 配偶的利益 | 480,000            | 0.0120%  |
| 肖清平先生 | 好倉   | 實益擁有人 | 720,000            | 0.0180%  |
| 施思妮女士 | 好倉   | 實益擁有人 | 480,000            | 0.0120%  |
|       | 好倉   | 配偶的利益 | 880,000            | 0.0220%  |

附註：該等權益乃根據首次公開發售前購股權計劃授出之購股權，詳情已於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註17內披露。

\* 百分比指於2015年6月30日擁有權益之相關股份數目除以本公司已發行股份數目。

除上文披露者外，於2015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。

## 權益披露

## 主要股東權益

於2015年6月30日，主要股東於本公司股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

| 姓名／名稱           | 身份         | 股份數目              | 持股百分比* |
|-----------------|------------|-------------------|--------|
| 天龍控股有限公司(附註1及2) | 實益擁有人      | 1,805,637,000 (L) | 45.17% |
| 許健康先生(附註1)      | 實益擁有人      | 27,479,000 (L)    | 0.69%  |
|                 | 實益擁有人(附註3) | 986,000 (L)       | 0.02%  |
|                 | 實益擁有人(附註4) | 2,800,000 (L)     | 0.07%  |
|                 | 配偶權益       | 2,800,000 (L)     | 0.07%  |
| 藍天控股有限公司(附註1及5) | 實益擁有人      | 565,400,000 (L)   | 14.14% |
| 許華芳先生(附註1)      | 實益擁有人(附註3) | 786,000 (L)       | 0.02%  |
|                 | 實益擁有人      | 8,202,000 (L)     | 0.21%  |
|                 | 實益擁有人(附註4) | 880,000 (L)       | 0.02%  |
|                 | 配偶權益(附註6)  | 983,400 (L)       | 0.02%  |
| 華信控股有限公司(附註1及7) | 實益擁有人      | 202,000,000 (L)   | 5.05%  |

附註：

1. 「L」代表該名人士在該等證券的好倉。
  2. 天龍控股有限公司為許健康先生全資及實益擁有。
  3. 該等權益乃根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份，詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註17內披露。
  4. 該等權益乃根據首次公開發售前購股權計劃授出之購股權，詳情已於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註17內披露。
  5. 藍天控股有限公司為許華芳先生全資及實益擁有。
  6. 該等權益乃根據股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃向施思妮女士分別授出503,400股獎勵股份及480,000份購股權。
  7. 華信控股有限公司的70%為謝玉婷女士實益擁有，許華琳女士、許華嵐女士及許華穎女士各擁有10%。
- \* 百分比指於2015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。

# 企業管治報告

## 企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，以提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。截至2015年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載的所有適用守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司概無於截至2015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。

## 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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2015年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守進行證券交易的指引，其條款不遜於標準守則之條文。本公司迄今並無察覺任何違規事件。

## 公眾持股量

根據本公司所掌握的信息及據董事所知，於截至2015年6月30日止六個月內，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），並訂具書面的職權範圍，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生組成。

審核委員會已與本公司的管理層審閱截至2015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。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2015年8月18日

## 簡明綜合中期資產負債表

|                          |    | 2015年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | 附註 |                                 |                                 |
| <b>資產</b>                |    |                                 |                                 |
| <b>非流動資產</b>             |    |                                 |                                 |
| 物業及設備                    | 6  | 2,019,850                       | 1,898,666                       |
| 土地使用權                    | 6  | 1,018,818                       | 797,138                         |
| 投資物業                     | 7  | 26,400,985                      | 24,381,596                      |
| 採用權益法核算之投資               | 13 | 1,411,904                       | 1,548,554                       |
| 遞延所得稅資產                  |    | 333,701                         | 380,313                         |
| 可供出售金融資產                 | 12 | 180,000                         | —                               |
|                          |    | <b>31,365,258</b>               | 29,006,267                      |
| <b>流動資產</b>              |    |                                 |                                 |
| 開發中物業                    | 8  | 14,555,957                      | 13,668,618                      |
| 持作銷售竣工物業                 | 9  | 8,291,907                       | 6,162,421                       |
| 貿易及其他應收款                 | 10 | 2,214,502                       | 2,196,727                       |
| 預付款                      | 11 | 679,061                         | 852,374                         |
| 預付稅項                     |    | 379,534                         | 300,334                         |
| 可供出售金融資產                 | 12 | 17,190                          | 16,042                          |
| 按公允價值計量且其變動計入損益<br>之金融資產 |    | —                               | 1,500                           |
| 受限制現金                    | 14 | 647,959                         | 603,687                         |
| 現金及現金等價物                 | 15 | 4,349,926                       | 4,345,757                       |
|                          |    | <b>31,136,036</b>               | 28,147,460                      |
| <b>總資產</b>               |    | <b>62,501,294</b>               | 57,153,727                      |
| <b>權益</b>                |    |                                 |                                 |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>        |    |                                 |                                 |
| 股本及溢價                    | 16 | 2,979,696                       | 2,979,696                       |
| 其他儲備                     | 17 | 668,491                         | 664,827                         |
| 保留盈利                     |    | 15,746,360                      | 14,965,316                      |
|                          |    | <b>19,394,547</b>               | 18,609,839                      |
| 永續資本工具                   | 18 | 1,304,531                       | 1,302,139                       |
| 非控制性權益                   |    | 737,786                         | 697,504                         |
| <b>總權益</b>               |    | <b>21,436,864</b>               | 20,609,482                      |

## 簡明綜合中期資產負債表

|                 |    | 2015年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
|                 | 附註 |                                 |                                 |
| <b>負債</b>       |    |                                 |                                 |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 借貸              | 19 | 14,663,620                      | 14,294,043                      |
| 遞延所得稅負債         |    | 3,489,040                       | 3,314,613                       |
| 衍生金融工具          | 20 | 53,025                          | 81,178                          |
|                 |    | <b>18,205,685</b>               | 17,689,834                      |
| <b>流動負債</b>     |    |                                 |                                 |
| 貿易及其他應付款        | 21 | 10,522,744                      | 7,727,082                       |
| 客戶墊款            |    | 5,153,353                       | 4,641,997                       |
| 即期所得稅負債         |    | 2,178,184                       | 2,194,391                       |
| 借貸              | 19 | 4,985,524                       | 4,290,941                       |
| 衍生金融工具          | 20 | 18,940                          | –                               |
|                 |    | <b>22,858,745</b>               | 18,854,411                      |
| <b>總負債</b>      |    | <b>41,064,430</b>               | 36,544,245                      |
| <b>權益及負債總額</b>  |    | <b>62,501,294</b>               | 57,153,727                      |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <b>8,277,291</b>                | 9,293,049                       |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>39,642,549</b>               | 38,299,316                      |

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    | 2015年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2014年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| 收入                                  | 5     | 4,728,402              | 4,422,701              |
| 銷售成本                                | 22    | (3,202,764)            | (3,130,748)            |
| <b>毛利</b>                           |       | <b>1,525,638</b>       | 1,291,953              |
| 投資物業公允價值收益－淨額                       | 7     | 701,316                | 214,256                |
| 銷售及營銷成本                             | 22    | (209,604)              | (151,340)              |
| 行政開支                                | 22    | (350,854)              | (333,126)              |
| 其他收益／(虧損)－淨額                        | 23    | 13,010                 | (29,357)               |
| 匯兌收益－淨額                             | 24    | 5,139                  | 6,075                  |
| <b>經營利潤</b>                         |       | <b>1,684,645</b>       | 998,461                |
| 融資收入／(成本)－淨額                        | 25    | 2,587                  | (73,581)               |
| 採用權益法核算之投資之分佔利潤                     | 13    | 41,799                 | 52,375                 |
| <b>除所得稅前利潤</b>                      |       | <b>1,729,031</b>       | 977,255                |
| 所得稅開支                               | 26    | (585,537)              | (260,823)              |
| <b>期間利潤</b>                         |       | <b>1,143,494</b>       | 716,432                |
| <b>其他全面收入</b>                       |       |                        |                        |
| 其後可能重新分類至損益的項目：                     |       |                        |                        |
| 可供出售金融資產公允價值變動                      | 12,17 | 1,148                  | 766                    |
| <b>期間其他全面收入總額(扣除稅項後)</b>            |       | <b>1,148</b>           | 766                    |
| <b>期間全面收入總額</b>                     |       | <b>1,144,642</b>       | 717,198                |
| <b>以下應佔利潤：</b>                      |       |                        |                        |
| 本公司擁有人                              |       | 1,030,458              | 758,823                |
| 永續資本工具持有人                           |       | 72,754                 | 972                    |
| 非控制性權益                              |       | 40,282                 | (43,363)               |
|                                     |       | <b>1,143,494</b>       | 716,432                |
| <b>以下應佔全面收入總額：</b>                  |       |                        |                        |
| 本公司擁有人                              |       | 1,031,606              | 759,589                |
| 永續資本工具持有人                           |       | 72,754                 | 972                    |
| 非控制性權益                              |       | 40,282                 | (43,363)               |
|                                     |       | <b>1,144,642</b>       | 717,198                |
| <b>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)</b> | 27    |                        |                        |
| －基本                                 |       | 26.075                 | 19.170                 |
| －攤薄                                 |       | 26.032                 | 19.158                 |



## 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<br>資本工具 | 非控制性<br>權益 | 總權益   |  |
| 人民幣千元<br>(附註16) | 人民幣千元<br>(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<br>— 僱員服務價值 | -         | 2,516   | -          | 2,516      | -         | -       | 2,516      |
| 分派於永續資本工具持有人       | -         | -       | -          | -          | (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 |

## 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<br>資本工具 | 非控制性<br>權益 | 總權益        |
|                         | 人民幣千元<br>(附註16) | 人民幣千元<br>(附註17) | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| <b>截至2014年6月30日止六個月</b> |                 |                 |            |            |            |            |            |
| <b>(未經審核)</b>           |                 |                 |            |            |            |            |            |
| 於2014年1月1日餘額            | 3,035,471       | 512,464         | 13,589,210 | 17,137,145 | -          | 508,988    | 17,646,133 |
| 全面收入：                   |                 |                 |            |            |            |            |            |
| 期間利潤／(虧損)               | -               | -               | 758,823    | 758,823    | 972        | (43,363)   | 716,432    |
| 期間其他全面收入                | -               | 766             | -          | 766        | -          | -          | 766        |
| 期間全面收入總額                | -               | 766             | 758,823    | 759,589    | 972        | (43,363)   | 717,198    |
| 與擁有人交易：                 |                 |                 |            |            |            |            |            |
| 購回本公司股份                 | (48,960)        | -               | -          | (48,960)   | -          | -          | (48,960)   |
| 首次公開發售前購股權<br>計劃－僱員服務價值 | -               | 1,136           | -          | 1,136      | -          | -          | 1,136      |
| 股份獎勵計劃<br>－僱員服務價值       | -               | 2,717           | -          | 2,717      | -          | -          | 2,717      |
| 購買就股份獎勵計劃<br>持有的股份      | (6,813)         | -               | -          | (6,813)    | -          | -          | (6,813)    |
| 發行永續資本工具                | -               | -               | -          | -          | 700,000    | -          | 700,000    |
| 來自非控股權益的注資              | -               | -               | -          | -          | -          | 73,500     | 73,500     |
| 與擁有人交易總計                | (55,773)        | 3,853           | -          | (51,920)   | 700,000    | 73,500     | 721,580    |
| 於2014年6月30日餘額           | 2,979,698       | 517,083         | 14,348,033 | 17,844,814 | 700,972    | 539,125    | 19,084,911 |

## 簡明綜合中期現金流量表

截至6月30日止六個月

| 附註                       | 2015年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2014年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>經營活動現金流</b>           |                        |                        |
| 經營活動產生的現金                | 1,299,160              | 231,385                |
| 已付中國企業所得稅                | (228,263)              | (284,509)              |
| 已付中國土地增值稅                | (231,643)              | (186,313)              |
| 已付利息                     | (835,635)              | (777,377)              |
| <b>經營活動所用的現金淨額</b>       | <b>3,619</b>           | (1,016,814)            |
| <b>投資活動現金流</b>           |                        |                        |
| 添置物業及設備付款                | (73,970)               | (92,222)               |
| 添置土地使用權付款                | (73,844)               | (200,615)              |
| 添置投資物業付款                 | (409,936)              | (713,233)              |
| 出售設備所得款項                 | 161                    | 785                    |
| 收購一家附屬公司                 | (146,997)              | -                      |
| 購買可供出售金融資產               | (180,000)              | -                      |
| 向共同控制實體注資                | -                      | (752,492)              |
| 出售可供出售金融資產               | -                      | 14,500                 |
| 出售附屬公司所得款項進度款            | -                      | 3,780                  |
| 投資活動產生/(所用)的其他現金淨額       | 11,185                 | (68,267)               |
| <b>投資活動所用的現金淨額</b>       | <b>(873,401)</b>       | (1,807,764)            |
| <b>融資活動現金流</b>           |                        |                        |
| 借貸所得款項                   | 5,326,972              | 3,143,867              |
| 償還借貸                     | (4,716,395)            | (1,489,271)            |
| 擔保按金減少                   | 57,035                 | 79,760                 |
| 關聯方給予的現金墊款               | 893,678                | 318,888                |
| 償還關聯方現金墊款                | (616,943)              | -                      |
| 分派於永續資本工具持有人             | (70,362)               | -                      |
| 購回優先票據                   | -                      | (20,378)               |
| 發行永續資本工具所得款項淨額           | -                      | 700,000                |
| 非控制性權益注資                 | -                      | 73,500                 |
| 購回本公司股份                  | -                      | (48,960)               |
| <b>融資活動產生的現金淨額</b>       | <b>873,985</b>         | 2,757,406              |
| <b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b> | <b>4,203</b>           | (67,172)               |
| 期初現金及現金等價物               | 4,345,757              | 4,434,449              |
| 外幣匯率變動影響                 | (34)                   | 360                    |
| <b>期終現金及現金等價物</b>        | <b>4,349,926</b>       | 4,367,637              |

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。

本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市並作為第一上市地。

本截至2015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2015年8月18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2014年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除以下所述者外，所應用之會計政策乃與截至2014年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致，詳情請參閱該等年度財務報表。

#### (a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 界定福利計劃              |
| 2012年之年度改進      | 2010年至2012年週期年度改進項目 |
| 2013年之年度改進      | 2011年至2013年週期年度改進項目 |

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) 以下新訂準則及詮釋以及準則之修訂經已頒佈，但未於截至2015年6月30日止六個月生效，亦無提早採納：

|   |                          | 於以下日期或<br>之後開始之年度<br>期間生效 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第14號  | 監管遞延賬目                   | 2016年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第11號<br>(修訂本)                                 | 有關收購共同控制業務權益的會計方法        | 2016年1月1日                 |
| 香港會計準則第16號及香<br>港會計準則第38號(修訂<br>本)                    | 釐清折舊及攤銷的可接受方法            | 2016年1月1日                 |
| 香港會計準則第16號及香<br>港會計準則第41號(修訂<br>本)                    | 農業：生產性植物                 | 2016年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第10號<br>及香港會計準則第28號<br>(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 | 2016年1月1日                 |
| 香港會計準則第27號  | 獨立財務報告之權益法               | 2016年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12<br>號及香港會計準則第28<br>號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況         | 2016年1月1日                 |
| 香港會計準則第1號<br>(修訂本)                                    | 披露計劃                     | 2016年1月1日                 |
| 2014年之年度改進  | 2012年至2014年週期年度改進        | 2016年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第15號  | 客戶合同收入                   | 2017年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第9號   | 金融工具                     | 2018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。

(c) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利或虧損總額之稅率累計。

## 3 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策的運用、資產及負債、收入及開支的列報金額造成影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

編製中期財務資料時，由管理層在應用本集團會計政策及估計不明確數據的主要來源作出的重大判斷與截至2014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(包括外匯風險、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2015年6月30日，本集團的主要非人民幣金融資產及負債主要為以美元或港元列值的借款，合共為人民幣6,256百萬元(2014年12月31日：人民幣4,880百萬元)。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2014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(包括短期及長期銀行貸款及發行優先票據)提供資金。現時的經濟環境持續產生不明朗因素，尤其於(a)對本集團產品的需求水平；及(b)於可見將來是否獲得財務資源。

管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括就物業銷售的定價採取更靈活的方針、調整開發進度表以確保本集團有充裕資源撥支本集團的項目、推行成本控制措施、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售若干投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同土地收購安排的付款條款。本集團將基於其對有關未來成本及利益之評估，推行適當的計劃。董事認為，本集團將能夠維持充裕財務資源，以迎合其營運需要。

## 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。表內披露的金額為合同未折現現金流。於12個月內到期的貿易及其他應付款與其賬面結餘相等，皆因折現影響並不重大。

|                               | 1年以內<br>人民幣千元     | 1至2年<br>人民幣千元    | 2至5年<br>人民幣千元    | 5年以上<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於2015年6月30日                   |                   |                  |                  |                  |                   |
| 借貸(附註(a))                     | 6,513,284         | 8,016,602        | 6,761,620        | 1,814,428        | 23,105,934        |
| 貿易及其他應付款(附註(b))               | 10,336,207        | -                | -                | -                | 10,336,207        |
| 衍生金融工具                        | 18,940            | -                | 53,025           | -                | 71,965            |
| 就共同控制實體之借貸擔保<br>財務擔保合同(附註(c)) | 1,706,737         | 620,893          | 432,165          | 111,347          | 2,871,142         |
|                               | 7,116,037         | -                | -                | -                | 7,116,037         |
|                               | <b>25,691,205</b> | <b>8,637,495</b> | <b>7,246,810</b> | <b>1,925,775</b> | <b>43,501,285</b> |
| 於2014年12月31日                  |                   |                  |                  |                  |                   |
| 借貸(附註(a))                     | 5,236,596         | 7,304,651        | 6,406,500        | 2,055,889        | 21,003,636        |
| 貿易及其他應付款(附註(b))               | 7,479,196         | -                | -                | -                | 7,479,196         |
| 衍生金融工具                        | -                 | 27,043           | 54,135           | -                | 81,178            |
| 就共同控制實體之借貸擔保<br>財務擔保合同(附註(c)) | 502,531           | 1,298,673        | 92,540           | -                | 1,893,744         |
|                               | 6,462,924         | -                | -                | -                | 6,462,924         |
|                               | <b>19,681,247</b> | <b>8,630,367</b> | <b>6,553,175</b> | <b>2,055,889</b> | <b>36,920,678</b> |

附註：

- (a) 借貸利息乃分別按於2015年6月30日及2014年12月31日持有的借貸本金額計算。浮息利息分別按於2015年6月30日及2014年12月31日的當前利率估算。
- (b) 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- (c) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家償還款項的責任提供擔保(附註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2015年6月30日及2014年12月31日按公允價值計量的金融資產及負債。

|                          | 第一級<br>人民幣千元 | 第二級<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>於2015年6月30日</b>       |              |              |              |             |
| 金融資產：                    |              |              |              |             |
| 可供出售金融資產(附註12)           | –            | –            | 197,190      | 197,190     |
| 金融負債：                    |              |              |              |             |
| 衍生金融工具                   | –            | 71,965       | –            | 71,965      |
| <b>於2014年12月31日</b>      |              |              |              |             |
| 金融資產：                    |              |              |              |             |
| 按公允價值計量且其變動計入損益<br>之金融資產 | 1,500        | –            | –            | 1,500       |
| 可供出售金融資產(附註12)           | –            | –            | 16,042       | 16,042      |
|                          | 1,500        | –            | 16,042       | 17,542      |
| 金融負債：                    |              |              |              |             |
| 衍生金融工具(附註20)             | –            | 81,178       | –            | 81,178      |

期內層級間並無轉撥。

期內估值技術並無其他變動。



## 簡明綜合中期財務資料附註

### 4 財務風險管理(續)

#### 4.3 公允價值估計(續)

##### (a) 第一級金融工具

為香港上市證券的本集團於2014年12月31日按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產於期內出售。上述金融資產的公允價值根據結算日的市場報價釐定。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產被列為第一級。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。

##### (b) 第二級金融工具

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

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

##### (c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註12披露。

### 5 分部資料

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

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2015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<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 其他物業開發<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           | 4,073,434     | 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      |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2014年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

|                 | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 其他物業開發<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           | 3,770,979     | 212,233       | 238,454         | 216,112                 | -           | 4,437,778    |
| 分部間收入           | -             | -             | (15,077)        | -                       | -           | (15,077)     |
| 收入              | 3,770,979     | 212,233       | 223,377         | 216,112                 | -           | 4,422,701    |
| 分部業績            | 778,869       | 345,822       | 5,988           | (19,131)                | (1,926)     | 1,109,622    |
| 其他虧損－淨額         |               |               |                 |                         |             | (29,357)     |
| 採用權益法核算之投資之分佔利潤 |               |               |                 |                         |             | 52,375       |
| 未分配經營成本         |               |               |                 |                         |             | (81,804)     |
| 融資成本－淨額         |               |               |                 |                         |             | (73,581)     |
| 除所得稅前利潤         |               |               |                 |                         |             | 977,255      |
| 所得稅開支           |               |               |                 |                         |             | (260,823)    |
| 期間利潤            |               |               |                 |                         |             | 716,432      |
| 資本開支            | 16,430        | 1,215,264     | 1,210           | 404,898                 | -           | 1,637,802    |
| 折舊              | 11,888        | -             | 2,234           | 49,070                  | -           | 63,192       |
| 土地使用權攤銷確認為開支    | -             | -             | -               | 8,306                   | -           | 8,306        |
| 投資物業公允價值收益－淨額   | -             | 214,256       | -               | -                       | -           | 214,256      |

於2015年6月30日的分部資產及負債如下：

|            | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 其他物業開發<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       | 31,339,014    | 27,322,235    | 801,955         | 4,190,292               | (4,057,953) | 59,595,543   |
| 其他資產       |               |               |                 |                         |             | 2,905,751    |
| 總資產        |               |               |                 |                         |             | 62,501,294   |
| 分部負債       | 11,130,868    | 1,701,627     | 568,512         | 2,606,380               | (4,057,953) | 11,949,434   |
| 其他負債       |               |               |                 |                         |             | 29,114,996   |
| 總負債        |               |               |                 |                         |             | 41,064,430   |
| 於共同控制實體之權益 | 1,376,573     | -             | -               | -                       | -           | 1,376,573    |
| 於一家聯營公司之權益 | 35,331        | -             | -               | -                       | -           | 35,331       |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2014年12月31日的分部資產及負債如下：

|            | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理服務<br>人民幣千元 | 其他物業開發<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       | 28,042,279    | 25,386,731    | 784,624         | 5,319,214               | (4,053,115) | 55,479,733   |
| 其他資產       |               |               |                 |                         |             | 1,673,994    |
| 總資產        |               |               |                 |                         |             | 57,153,727   |
| 分部負債       | 10,489,800    | 1,267,592     | 576,018         | 1,258,796               | (4,053,115) | 9,539,091    |
| 其他負債       |               |               |                 |                         |             | 27,005,154   |
| 總負債        |               |               |                 |                         |             | 36,544,245   |
| 於共同控制實體之權益 | 1,512,375     | -             | -               | -                       | -           | 1,512,375    |
| 於一家聯營公司之權益 | 36,179        | -             | -               | -                       | -           | 36,179       |

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

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

向首席營運決策者所呈報之有關總資產及負債之金額乃以與綜合財務報表總資產及負債一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、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<br>人民幣千元 | 土地使用權<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>截至2015年6月30日止六個月</b> |                |                |
| 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      |
| <b>截至2014年6月30日止六個月</b> |                |                |
| 於2014年1月1日之期初賬面淨值       | 1,694,201      | 569,862        |
| 添置                      | 154,934        | 267,604        |
| 出售                      | (785)          | –              |
| 折舊／攤銷支出                 | (63,192)       | (8,306)        |
| 於2014年6月30日之期末賬面淨值      | 1,785,158      | 829,160        |

於2015年6月30日，賬面淨值合共為人民幣1,123,813,000元(2014年12月31日：人民幣1,360,154,000元)的物業及土地使用權人民幣610,052,000元(2014年12月31日：人民幣274,852,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2015年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為8.58%(截至2014年6月30日止六個月：8.82%)。

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<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2015年6月30日止六個月</b> |                 |                      |             |
| 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   |
| 轉撥                      | 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  |
| 就期終所持有資產計入損益之期間未變現損益變動  | (563,993)       | 1,265,309            | 701,316     |
| <b>截至2014年6月30日止六個月</b> |                 |                      |             |
| 於2014年1月1日之期初金額         | 18,433,700      | 1,156,630            | 19,590,330  |
| 添置                      | 67,792          | 1,147,472            | 1,215,264   |
| 公允價值(虧損)/收益—淨額          | (243,294)       | 457,550              | 214,256     |
| 於2014年6月30日之期末金額        | 18,258,198      | 2,761,652            | 21,019,850  |
| 就期終所持有資產計入損益之期間未變現損益變動  | (243,294)       | 457,550              | 214,256     |

於2015年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2014年12月31日：相同)。

截至2015年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為8.58%(截至2014年6月30日止六個月：8.82%)。

於2015年6月30日，投資物業人民幣17,332,384,000元(2014年12月31日：人民幣20,554,430,000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**

本集團已委任一名獨立合資格估值師評估公允價值於期內有重大變動的投資物業的公允價值。本集團經參考獨立合資格估值師所進行的評估釐定投資物業於2015年6月30日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益一淨額」。

於2015年6月30日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級。

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

**(ii) 本集團之估值程序**

本集團之若干投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2015年6月30日進行估值。

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

**(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。

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

|              | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 開發中物業包括：     |                         |                          |
| — 建築成本及資本化開支 | 4,881,089               | 3,942,009                |
| — 資本化利息      | 2,093,805               | 2,119,465                |
| — 土地使用權      | 7,581,063               | 7,607,144                |
|              | <b>14,555,957</b>       | 13,668,618               |
| 土地使用權：       |                         |                          |
| 香港以外，租期為     |                         |                          |
| — 50年以上      | 1,961,718               | 2,102,250                |
| — 10至50年     | 5,619,345               | 5,504,894                |
|              | <b>7,581,063</b>        | 7,607,144                |

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2015年6月30日，約人民幣4,285,020,000元(2014年12月31日：人民幣5,102,438,000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2015年6月30日止六個月，借貸資本化比率為8.58%(截至2014年6月30日止六個月：8.82%)。

## 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2015年6月30日，約人民幣3,015,849,000元(2014年12月31日：人民幣2,039,943,000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

|                    | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| 貿易應收款(附註(a))       | 1,049,361               | 1,214,071                |
| — 關聯方(附註31(c))     | 2,495                   | 38,395                   |
| — 第三方              | 1,046,866               | 1,175,676                |
| 減：貿易應收款減值撥備(附註(a)) | (20,250)                | (26,558)                 |
| 貿易應收款—淨額           | 1,029,111               | 1,187,513                |
| 收購土地使用權之訂金         | 41,600                  | 41,600                   |
| 其他應收款：             | 1,143,791               | 967,614                  |
| — 關聯方(附註31(c))     | 287,751                 | 298,936                  |
| — 第三方              | 856,040                 | 668,678                  |
|                    | 2,214,502               | 2,196,727                |

- (a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。本集團於2015年6月30日及2014年12月31日按發票日期的貿易應收款的賬齡分析如下：

|       | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 無逾期   | 368,562                 | 347,694                  |
| 90日內  | 416,311                 | 533,945                  |
| 90日以上 | 264,488                 | 332,432                  |
|       | 1,049,361               | 1,214,071                |

於2015年6月30日，貿易應收款人民幣72,144,000元(2014年12月31日：人民幣37,741,000元)已逾期但未減值。由於本集團於收到未償還結餘前一般會持有物業抵押品，本集團認為逾期貿易應收款將可被收回，亦無計提撥備。

|       | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 90日以上 | 72,144                  | 37,741                   |

於2015年6月30日，貿易應收款人民幣21,744,000元(2014年12月31日：人民幣37,553,000元)逾期及出現減值，並作出人民幣20,250,000元(2014年12月31日：人民幣26,558,000元)撥備。個別已減值應收款主要與陷入嚴重財務困難之客戶有關，並為不可收回。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

貿易應收款減值撥備變動如下：

|                 | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日           | 26,558         | 11,735         |
| 應收款減值撥備         | 8,281          | 5,402          |
| 期內撇減為不可收回款項的應收款 | (14,589)       | (218)          |
| 於6月30日          | 20,250         | 16,919         |

(b) 於2015年6月30日及2014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。

(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

|        | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
|        | 收購土地使用權(附註(a))          | 655,462                  |
| 建材－第三方 | 23,599                  | 72,069                   |
|        | 679,061                 | 852,374                  |

(a) 收購土地的付款將根據土地收購合同所載付款條款而作出。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註30(a))。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 12 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

|              | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 非上市證券：       |                |                |
| 於1月1日之期初金額   | 16,042         | 30,801         |
| 添置(附註(a))    | 180,000        | –              |
| 公允價值變動(附註17) | 1,148          | 766            |
| 出售           | –              | (14,500)       |
| 於6月30日之期末金額  | 197,190        | 17,067         |

|                           | 2015年          | 2014年           |
|---------------------------|----------------|-----------------|
|                           | 6月30日<br>人民幣千元 | 12月31日<br>人民幣千元 |
| 非即期非上市證券：                 |                |                 |
| – 非上市保險金公司(以人民幣計值)(附註(a)) | 180,000        | –               |
| 即期非上市證券：                  |                |                 |
| – 非上市私募信託(以港元計值)(附註(b))   | 17,190         | 16,042          |
| 總計                        | 197,190        | 16,042          |

(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。本集團對投資對象並無控制或重大影響力，故此該投資分類為可供出售金融資產。

(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2015年6月30日及2014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：

|          | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 非即期部分：   |                         |                          |
| 共同控制實體投資 | 1,376,573               | 1,512,375                |
| 聯營公司投資   | 35,331                  | 36,179                   |
|          | <b>1,411,904</b>        | <b>1,548,554</b>         |

於簡明綜合中期全面收益表確認之金額如下：

|        | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 共同控制實體 | 42,647         | 52,819         |
| 聯營公司   | (848)          | (444)          |
|        | <b>41,799</b>  | <b>52,375</b>  |

## (a) 共同控制實體

|                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2015年<br>人民幣千元   | 2014年<br>人民幣千元   |
| 於1月1日            | 1,512,375        | 1,112,150        |
| 添置               | –                | 752,492          |
| 分佔利潤             | 42,647           | 52,819           |
| 轉撥至一家附屬公司(附註(i)) | (174,463)        | –                |
| 對銷未變現利潤          | (3,986)          | (10,613)         |
| 於6月30日           | <b>1,376,573</b> | <b>1,906,848</b> |

- (i) 於2015年4月，本集團收購廈門寶龍實業有限公司(「廈門寶龍」，收購前為本集團的共同控制實體)的49%股權，現金代價為人民幣147,000,000元。收購後，廈門寶龍成為本集團的全資附屬公司。代價與廈門寶龍的已收購資產淨額的公允價值相約。

## 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)

## (ii) 就共同控制實體的承擔及或然負債

|              | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 承擔的按比例權益     | 447,931                 | 748,320                  |
| 財務擔保合同的按比例權益 | 239,777                 | 43,569                   |
| 共同控制實體借貸擔保   | 2,431,330               | 1,670,730                |

## (iii) 本集團分佔共同控制實體業績以及其總資產及負債如下：

|                 | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|
| 總資產             | 8,517,843               | 7,400,068                |
| 總負債             | (6,315,191)             | (4,952,079)              |
| 資產淨值            | 2,202,652               | 2,447,989                |
| 減：共同控制實體夥伴應佔的權益 | (795,185)               | (897,498)                |
| 減：對銷未變現利潤       | (30,894)                | (38,116)                 |
| 於共同控制實體的權益      | 1,376,573               | 1,512,375                |

## (b) 聯營公司

於2015年6月30日，聯營公司對本集團而言不屬重大。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 14 受限制現金

|                  | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------------|--------------------------|
| 項目建設保證金(附註(a))   | 132,288                 | 104,600                  |
| 銀行承兌票據保證金(附註(b)) | 433,258                 | 353,145                  |
| 銀行借貸保證金(附註(c))   | 77,988                  | 135,023                  |
| 其他               | 4,425                   | 10,919                   |
|                  | <b>647,959</b>          | 603,687                  |
| 以下列貨幣計值：         |                         |                          |
| －人民幣             | 646,111                 | 601,627                  |
| －港元              | 1,848                   | 2,060                    |
|                  | <b>647,959</b>          | 603,687                  |

- (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2015年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣433,258,000元(2014年12月31日：人民幣353,145,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2015年6月30日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣77,988,000元(2014年12月31日：人民幣135,023,000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

|              | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 銀行現金及手頭現金：   |                         |                          |
| －以人民幣計值      | 4,311,501               | 4,286,677                |
| －以港元計值       | 30,120                  | 5,149                    |
| －以美元(「美元」)計值 | 8,305                   | 53,931                   |
|              | <b>4,349,926</b>        | 4,345,757                |

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 股本及溢價

|                                       | 普通股數目          | 普通股面值<br>港元 | 普通股等值面值<br>人民幣千元 | 股份溢價<br>人民幣千元 | 就股份獎勵計劃<br>持有的股份<br>人民幣千元<br>(附註(a)) | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|-------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------|
| 法定：                                   |                |             |                  |               |                                      |             |
| 於2014年及2015年1月1日、<br>2014年及2015年6月30日 | 30,000,000,000 | 300,000,000 |                  |               |                                      |             |
| 已發行並繳足：                               |                |             |                  |               |                                      |             |
| 於2015年1月1日及2015年6月30日                 | 3,997,303,000  | 39,973,030  | 35,486           | 3,035,746     | (91,536)                             | 2,979,696   |
| 於2014年1月1日                            | 4,048,013,000  | 40,480,130  | 35,936           | 3,084,256     | (84,721)                             | 3,035,471   |
| 購回本公司股份                               | (50,710,000)   | (507,100)   | (450)            | (48,510)      | -                                    | (48,960)    |
| 購買股份作股份獎勵計劃持有                         | -              | -           | -                | -             | (6,813)                              | (6,813)     |
| 於2014年6月30日                           | 3,997,303,000  | 39,973,030  | 35,486           | 3,035,746     | (91,534)                             | 2,979,698   |

- (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，並持有股份直至歸屬為止。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2015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(2014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<br>人民幣千元<br>(附註(a)) | 法定儲備<br>人民幣千元<br>(附註(b)) | 以股份為<br>基礎的<br>補償的儲備<br>人民幣千元 | 重估儲備<br>人民幣千元<br>(附註12) | 與非控制性<br>權益的交易<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| 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     |
| 於2014年1月1日              | 337,203                  | 36,448                   | 51,707                        | 78,625                  | 8,481                   | 512,464     |
| 首次公開發售前購股權計劃<br>(附註(c)) | -                        | -                        | 1,136                         | -                       | -                       | 1,136       |
| 股份獎勵計劃(附註(d))           | -                        | -                        | 2,717                         | -                       | -                       | 2,717       |
| 重估—扣除稅項                 | -                        | -                        | -                             | 766                     | -                       | 766         |
| 於2014年6月30日             | 337,203                  | 36,448                   | 55,560                        | 79,391                  | 8,481                   | 517,083     |

## (a) 合併儲備

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



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備金。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%。

於2015年6月30日及2014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     |                 |
|-----------------|------------|---------|------------------|-----------------|
|                 |            |         | 2015年<br>6月30日   | 2014年<br>12月31日 |
| 由2009年9月16日起計4年 | 2015年9月15日 | 2.475港元 | 4,388,000        | 4,468,000       |
| 由2009年9月16日起計5年 | 2016年9月15日 | 2.475港元 | 4,388,000        | 4,468,000       |
|                 |            |         | <b>8,776,000</b> | 8,936,000       |

未行使購股權數目變動如下：

|        | 截至6月30日止六個月      |             |
|--------|------------------|-------------|
|        | 2015年            | 2014年       |
| 於1月1日  | 8,936,000        | 15,468,000  |
| 已沒收    | (160,000)        | (1,824,000) |
| 於6月30日 | <b>8,776,000</b> | 13,644,000  |

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2015年6月30日止六個月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2014年6月30日止六個月：人民幣1,136,000元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (d) 股份獎勵計劃

截至2015年及2014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<br>計劃持有的<br>股份 | 已獎勵予僱員<br>但由股份獎勵<br>計劃信託持有的<br>股份 |
|----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 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                        |
| 於2014年1月1日     | 31,295,000           | 7,058,000                         |
| 購買就股份獎勵計劃持有的股份 | 7,027,000            | —                                 |
| 向僱員及董事授出       | (8,958,000)          | 8,958,000                         |
| 已沒收            | 1,303,900            | (1,303,900)                       |
| 於2014年6月30日    | 30,667,900           | 14,712,100                        |

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

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

於2013年6月6日，本公司根據股份獎勵計劃向67名合資格僱員及董事授出合共7,502,000股股份。於2014年5月29日，本公司根據股份獎勵計劃向84名合資格僱員及董事授出合共8,958,000股股份。

## 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)

截至2015年6月30日止六個月，已授出的合共586,900股股份(截至2014年6月30日止六個月：1,303,900股股份)因若干合資格僱員辭任而被沒收。於2015年6月30日的已發行獎勵股份為11,783,800股股份(2014年12月31日：12,370,700股股份)。

於2015年6月30日及2014年12月31日的獎勵股份詳情如下：

| 歸屬期 | 授出日期       | 於授出日期的<br>市價<br>每股港元 | 已發行股份數目           |                 |
|-----|------------|----------------------|-------------------|-----------------|
|     |            |                      | 2015年<br>6月30日    | 2014年<br>12月31日 |
| 3年  | 2013年6月6日  | 1.60                 | 2,636,200         | 2,859,350       |
| 4年  | 2013年6月6日  | 1.60                 | 2,636,200         | 2,859,350       |
| 2年  | 2014年5月29日 | 1.11                 | 3,255,700         | 3,326,000       |
| 3年  | 2014年5月29日 | 1.11                 | 3,255,700         | 3,326,000       |
|     |            |                      | <b>11,783,800</b> | 12,370,700      |

截至2015年6月30日止六個月就股份獎勵計劃收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣2,516,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣2,717,000元)。

- (e) 重估儲備主要指可供出售金融資產的公允價值差異及商業物業自持作自用物業重新分類為投資物業時的估值收益。

## 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。於2015年6月30日的金額包括應計分派付款，為人民幣4,531,000元(2014年12月31日：人民幣2,139,000元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸

|  | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--|-------------------------|--------------------------|
| 計入非流動負債之借貸：                              |                         |                          |
| 優先票據(附註(a))                              | 3,880,790               | 3,871,221                |
| — 於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)(附註(a)(i))   | 1,519,433               | 1,514,307                |
| — 於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」)(附註(a)(ii))  | 1,560,519               | 1,558,977                |
| — 於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)(附註(a)(iii)) | 800,838                 | 797,937                  |
| 銀行借貸—有抵押(附註(b))                          | 11,878,042              | 9,904,974                |
| 其他借貸—有抵押(附註(c))                          | 2,180,800               | 2,245,880                |
| 售後租回協議項下之借貸—有抵押                          | —                       | 36,569                   |
| 減：一年內到期款項                                | (3,276,012)             | (1,764,601)              |
|  | 14,663,620              | 14,294,043               |
| 計入流動負債之借貸：                               |                         |                          |
| 銀行借貸                                     | 1,465,702               | 2,267,443                |
| — 有抵押(附註(b))                             | 1,445,702               | 2,194,093                |
| — 無抵押                                    | 20,000                  | 73,350                   |
| 其他借貸—有抵押(附註(c))                          | 243,810                 | 258,897                  |
| 長期借貸之即期部分                                | 3,276,012               | 1,764,601                |
|  | 4,985,524               | 4,290,941                |
| 總借貸                                      | 19,649,144              | 18,584,984               |

## (a) 優先票據

## (i) 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<br>六個月<br>2015年<br>人民幣千元 |
|-------------|-----------------------------------|
| 於1月1日       | 1,514,307                         |
| 利息開支及發行成本攤銷 | 85,087                            |
| 償還利息        | (79,961)                          |
| 於6月30日      | 1,519,433                         |

於上述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」)。根據協議，本公司須將人民幣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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據(續)

## (ii) 2018年票據

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

於資產負債表確認的2018年票據計算如下：

|              | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日        | 1,558,977      | 1,561,245      |
| 利息開支及發行成本攤銷  | 91,261         | 91,428         |
| 償還利息         | (85,522)       | (85,830)       |
| 購回           | —              | (14,611)       |
| 匯兌(收益)/虧損—淨額 | (4,197)        | 11,051         |
| 於6月30日       | 1,560,519      | 1,563,283      |

## (iii) 2016年票據及衍生金融工具

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

於資產負債表確認的2016年票據計算如下：

|             | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日       | 797,937        | 797,644        |
| 利息開支及發行成本攤銷 | 40,664         | 40,642         |
| 償還利息        | (37,763)       | (38,000)       |
| 購回          | —              | (4,974)        |
| 於6月30日      | 800,838        | 795,312        |

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

2016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)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (b) 銀行借貸－有抵押

於2015年6月30日，銀行借貸為人民幣13,323,744,000元(2014年12月31日：人民幣12,099,067,000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；有抵押銀行借貸人民幣3,433,930,500元(2014年12月31日：人民幣2,411,340,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註31(b)(ii))。

## (c) 其他借貸－有抵押

於2015年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,424,610,000元(2014年12月31日：人民幣2,504,777,000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；有抵押其他借貸人民幣1,240,880,000元(2014年12月31日：人民幣1,270,880,000元)由若干關聯方給予額外擔保(附註31(b)(ii))。

## (d) 售後租回協議項下的銀行借貸、其他借貸及借貸的變動分析如下：

|               | 截至6月30日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 於1月1日之期初金額    | 14,713,763     | 11,241,293     |
| 新增借貸          | 5,779,972      | 3,916,627      |
| 償還借貸          | (4,720,512)    | (1,539,001)    |
| 匯兌淨(收益)/虧損－淨額 | (4,869)        | 23,250         |
| 於6月30日之期末金額   | 15,768,354     | 13,642,169     |

## (e) 於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

|        | 2015年          | 2014年           |
|--------|----------------|-----------------|
|        | 6月30日<br>人民幣千元 | 12月31日<br>人民幣千元 |
| 浮動利率：  |                |                 |
| —一年內屆滿 | 196,200        | 75,581          |
| —一年後屆滿 | 379,090        | 757,710         |
|        | 575,290        | 833,291         |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 20 衍生金融工具

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團的衍生金融工具如下：

|                              | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 非即期部分：                       |                         |                          |
| – 2017年CCS作為負債(附註19(a)(i))   | 53,025                  | 54,135                   |
| – 2016年CCS作為負債(附註19(a)(iii)) | –                       | 27,043                   |
|                              | 53,025                  | 81,178                   |
| 即期部分：                        |                         |                          |
| – 2016年CCS作為負債(附註19(a)(iii)) | 18,940                  | –                        |

## 21 貿易及其他應付款

|                | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 貿易應付款          | 4,933,039               | 3,226,856                |
| – 關聯方(附註31(c)) | 14,310                  | 19,471                   |
| – 第三方          | 4,427,370               | 2,801,559                |
| – 票據應付款—第三方    | 491,359                 | 405,826                  |
| 其他應付款及應計費用     | 4,521,770               | 3,890,929                |
| – 關聯方(附註31(c)) | 2,944,197               | 2,667,462                |
| – 第三方          | 1,577,573               | 1,223,467                |
| 留成金應付款         | 367,178                 | 290,554                  |
| 收購土地使用權應付款     | 300,732                 | 127,385                  |
| 其他應付稅項         | 150,611                 | 191,358                  |
| 應付本公司擁有人股息     | 249,414                 | –                        |
|                | 10,522,744              | 7,727,082                |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 21 貿易及其他應付款(續)

於2015年6月30日及2014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：

|               | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 90日內          | 2,386,336               | 1,276,894                |
| 90日以上及180日以內  | 1,147,970               | 869,601                  |
| 180日以上及365日以內 | 727,178                 | 272,872                  |
| 365日以上及3年以內   | 671,555                 | 807,489                  |
|               | <b>4,933,039</b>        | <b>3,226,856</b>         |

## 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    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 物業銷售成本(扣除員工成本)   | 2,538,679      | 2,530,275      |
| 員工成本(包括董事薪酬)     | 349,068        | 267,031        |
| 營業稅及其他徵費         | 273,472        | 249,736        |
| 酒店營運成本(扣除員工成本)   | 115,015        | 111,848        |
| 廣告成本             | 119,091        | 103,647        |
| 折舊(附註6)          | 65,742         | 63,192         |
| 物業管理服務成本(扣除員工成本) | 56,540         | 40,446         |
| 捐款予政府慈善機構        | 23,356         | 8,358          |
| 辦公室租賃付款          | 8,159          | 7,349          |
| 土地使用權攤銷(附註6)     | 9,095          | 8,306          |
| 核數師酬金            | 2,000          | 2,000          |



## 簡明綜合中期財務資料附註

## 23 其他收益／(虧損)－淨額

|                          | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 衍生金融工具之公允價值收益／(虧損)(附註20) | 9,213          | (28,336)       |
| 金融工具收益／(虧損)              | 4,117          | (1,021)        |
| 其他                       | (320)          | —              |
|                          | 13,010         | (29,357)       |

## 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「融資收入／(成本)－淨額」(附註25)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

## 25 融資收入／(成本)－淨額

|                    | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 利息開支：              |                |                |
| — 銀行借貸、其他借貸及融資租賃負債 | (584,415)      | (449,104)      |
| — 優先票據             | (217,012)      | (307,843)      |
| 減：資本化利息            | 794,948        | 728,388        |
|                    | (6,479)        | (28,559)       |
| 融資活動產生之淨匯兌收益／(虧損)  | 9,066          | (45,022)       |
|                    | 2,587          | (73,581)       |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 26 所得稅開支

|           | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅：    |                |                |
| — 中國企業所得稅 | 165,069        | 312,704        |
| — 中國土地增值稅 | 199,429        | 8,287          |
|           | 364,498        | 320,991        |
| 遞延所得稅：    |                |                |
| — 中國企業所得稅 | 221,039        | (60,168)       |
|           | 585,537        | 260,823        |

## 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。

根據自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」)，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註冊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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

**26 所得稅開支(續)****中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

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

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

**海外所得稅**

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

**香港利得稅**

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

**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

|                   | 2015年     | 2014年     |
|-------------------|-----------|-----------|
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | 1,030,458 | 758,823   |
| 已發行普通股之加權平均數(千股)  | 3,951,923 | 3,958,425 |
| 每股基本盈利(每股人民幣分)    | 26.075    | 19.170    |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 27 每股盈利(續)

## (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2015年6月30日止六個月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 |           |
|-----------------------|-------------|-----------|
|                       | 2015年       | 2014年     |
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)     | 1,030,458   | 758,823   |
| 就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股) | 3,958,353   | 3,960,775 |
| — 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股) | 3,951,923   | 3,958,425 |
| — 購股權及獎勵股份調整(千股)      | 6,430       | 2,350     |
| 每股攤薄盈利(每股人民幣分)        | 26.032      | 19.158    |

就首次公開發售前購股權而言，由於截至2015年6月30日止六個月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2014年6月30日止六個月：相同)。

## 28 股息

董事會已決議不宣派有關截至2015年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

2014年末期現金股息人民幣252,278,000元(2013年：零)已於2015年6月9日的週年股東大會批准，惟截至2015年6月30日尚未派付。扣除應付股份獎勵計劃信託之股息人民幣2,864,000元(截至2014年6月30日：零)後股息淨額人民幣249,414,000元在截至2015年6月30日止六個月簡明綜合中期權益變動表中被視為與擁有人交易。

## 29 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

|                              | 2015年     | 2014年     |
|------------------------------|-----------|-----------|
|                              | 6月30日     | 12月31日    |
|                              | 人民幣千元     | 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)) | 7,116,037 | 6,462,924 |
| 就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))          | 2,431,330 | 1,670,730 |
|                              | 9,547,367 | 8,133,654 |

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 29 財務擔保合同(續)

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

- (b) 金額即為彼等的借貸而提供予本集團數家共同控制實體的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，且知悉貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需就該類擔保計提撥備。

## 30 承擔

- (a) 物業發展支出的承擔

|           | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 已訂約但未撥備   |                         |                          |
| — 物業開發業務  | 5,613,503               | 6,261,982                |
| — 收購土地使用權 | 16,259                  | 41,461                   |
|           | <b>5,629,762</b>        | <b>6,303,443</b>         |

- (b) 經營租賃的承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

|            | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------|-------------------------|--------------------------|
| — 一年以內     | 9,297                   | 15,887                   |
| — 一年以上兩年以內 | 1,064                   | 1,862                    |
| — 兩年以上三年以內 | —                       | 191                      |
|            | <b>10,361</b>           | <b>17,940</b>            |

## 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                       | 本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立)                      |
| 控股股東，包括許健康先生、黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士 | 本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員，許健康先生及許華芳先生亦是本公司的執行董事 |
| 藍天控股有限公司                       | 本公司股東及許華芳先生全資擁有的子公司                       |
| 寶龍集團發展有限公司                     | 由許健康先生最終控制                                |
| 澳門寶龍集團發展有限公司                   | 由許健康先生最終控制                                |
| 廈門寶龍信息產業發展有限公司                 | 由許健康先生最終控制                                |
| 福州寶龍樂園遊樂有限公司                   | 由許健康先生最終控制                                |
| 青島寶展世新實業有限公司                   | 由許健康先生最終控制                                |
| 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司                 | 由許健康先生最終控制                                |
| 福建平安報警網絡有限公司                   | 由許健康先生最終控制                                |
| 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司                 | 由許健康先生最終控制                                |
| 弘商有限責任公司                       | 由許健康先生最終控制                                |
| 天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津金駿」)        | 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(「寶匯香港」)         | 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(「泉州上泉」)          | 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2015年及2014年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

|                        | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2015年<br>人民幣千元 | 2014年<br>人民幣千元 |
| 租金收入：                  |                |                |
| — 福州寶龍樂園遊樂有限公司         | 1,358          | 1,154          |
| 物業管理費收入：               |                |                |
| — 由許健康先生最終控制的相關實體      | 386            | 384            |
| 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         | 21,741         | 10,357         |
| — 廈門寶龍信息產業發展有限公司       | 1,625          | 1,033          |
|                        | 23,366         | 11,390         |
| 關聯方收取的酒店住宿服務費用：        |                |                |
| — 澳門寶龍集團               | 505            | 777            |
| 向共同控制實體出售建築材料：         |                |                |
| — 天津金駿                 | 13,900         | 19,665         |
| — 金輪珊瑚                 | 11,144         | —              |
| — 杭州蕭山                 | 230            | —              |
|                        | 25,274         | 19,665         |
| 向共同控制實體提供顧問服務：         |                |                |
| — 天津金駿                 | 3,756          | 13,089         |
| — 杭州蕭山                 | 2,489          | —              |
| — 金輪珊瑚                 | 79             | —              |
| — 廈門寶龍                 | —              | 5,762          |
|                        | 6,324          | 18,851         |
| 共同控制實體的借貸擔保：           |                |                |
| — 天津金駿                 | 1,146,330      | 970,730        |
| — 上海展耀                 | 720,000        | —              |
| — 杭州蕭山                 | 415,000        | 300,000        |
| — 金輪珊瑚                 | 150,000        | —              |
|                        | 2,431,330      | 1,270,730      |

上述交易費用乃根據有關協議條款收取。

- (ii) 若干關聯方已就本集團於2015年6月30日的銀行及其他借貸人民幣4,674,810,500元提供擔保(2014年12月31日：人民幣3,682,220,000元)(附註19(b)、(c))。
- (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

## 31 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

|                          | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 計入貿易應收款的應收關聯方款項(附註(i))：  |                         |                          |
| 應收其他關聯方款項                |                         |                          |
| — 福州寶龍樂園遊樂有限公司           | —                       | 42                       |
| 應收共同控制實體款項               |                         |                          |
| — 金輪珊瑚                   | 2,129                   | —                        |
| — 天津金駿                   | 366                     | 7,815                    |
| — 廈門寶龍                   | —                       | 30,538                   |
|                          | <b>2,495</b>            | 38,395                   |
| 計入其他應收款的應收關聯方款項(附註(ii))： |                         |                          |
| 應收其他關聯方款項                |                         |                          |
| — 寶龍集團發展有限公司             | 21,376                  | 21,376                   |
| 應收共同控制實體款項               |                         |                          |
| — 寶匯香港                   | 266,375                 | 267,275                  |
| — 上海展耀                   | —                       | 10,285                   |
|                          | <b>287,751</b>          | 298,936                  |
| 計入貿易應付款的應付關聯方款項(附註(i))：  |                         |                          |
| 應收其他關聯方款項                |                         |                          |
| — 福建平安報警網絡有限公司           | 11,721                  | 16,357                   |
| — 由許健康先生最終控制的其他相關實體      | 89                      | 614                      |
| 應付一家共同控制實體款項             |                         |                          |
| — 廈門寶龍                   | —                       | 2,500                    |
| 應付一家聯營公司款項               |                         |                          |
| — 泉州上泉                   | 2,500                   | —                        |
|                          | <b>14,310</b>           | 19,471                   |



## 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)

|                          | 2015年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2014年<br>12月31日<br>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             | 667,603                 | 229,651                  |
| — 弘商有限責任公司               | 170,672                 | 172,152                  |
| — 許健康先生                  | 32,900                  | 32,900                   |
| 應付共同控制實體款項               |                         |                          |
| — 天津金駿                   | 1,237,895               | 1,354,145                |
| — 上海展耀                   | 387,516                 | —                        |
| — 杭州蕭山                   | 335,873                 | 638,789                  |
| — 金輪珊瑚                   | 81,710                  | 13,500                   |
| — 廈門寶龍                   | —                       | 186,325                  |
| 應付共同控制實體款項               |                         |                          |
| — 泉州上泉                   | 30,028                  | 40,000                   |
|                          | <b>2,944,197</b>        | <b>2,667,462</b>         |
| 應付股息(附註21)：              |                         |                          |
| — 天龍控股有限公司               | 113,957                 | —                        |
| — 藍天控股有限公司               | 35,684                  | —                        |
| — 樺龍控股有限公司               | 12,749                  | —                        |
| — 許健康先生                  | 1,973                   | —                        |
| — 許華芳先生                  | 623                     | —                        |
| — 許健康先生之配偶               | 177                     | —                        |
| — 許華芳先生之配偶               | 62                      | —                        |
|                          | <b>165,225</b>          | <b>—</b>                 |

(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。