

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



**POWERLONG**

**宝龙**

**POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED**

**寶龍地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01238)

**截至2010年6月30日止六個月  
中期業績公佈**

**財務摘要**

- 合約銷售額約人民幣12.5億元，較2009年上半年上升28%；合約預售建築面積為158,828平方米，平均售價為每平方米人民幣7,861元，包括9個項目。2010年7月，合約銷售額達人民幣6.66億元，創出單月合約銷售最高新記錄。
- 由於物業交付主要集中在2010年下半年，營業額同比減少19%至人民幣10.42億元。
- 於2010年上半年購入天津、福建泉州兩塊地皮，總規劃建築面積約71萬平方米，使總土地儲備增至約689萬平方米；加強土地儲備的地區性分佈，本集團將繼續保持一貫的審慎土地購買政策，目標是在土地價格具吸引投資回報時，斥資增加土地儲備。
- 已竣工投資物業建築面積較2009年12月31日上升21%至658,174平方米。
- 投資物業租金收益較2009年6月30日上升124%至人民幣約63.6百萬元。
- 本公司權益持有人應佔溢利較2009年6月30日上升147%至人民幣約8.15億元。
- 資產負債率(總借貸除以總資產)為19%。
- 每股盈利為人民幣19.97分。董事會已決議不宣派任何中期股息。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2010年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及去年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (經審核) 人民幣千元
收入	3	1,042,037	1,294,329
銷售成本	4	(513,191)	(609,295)
毛利		528,846	685,034
投資物業公允價值收益	10	729,894	2,400
銷售及營銷成本	4	(41,860)	(26,333)
行政開支	4	(165,861)	(75,870)
其他收益—淨額	5	11,395	472
經營利潤		1,062,414	585,703
融資收入／(成本)	6	3,673	(2,716)
除所得稅前利潤		1,066,087	582,987
所得稅開支	7	(252,206)	(254,419)
期間利潤		813,881	328,568
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		813,881	328,568
以下應佔：			
本公司權益持有人		815,250	330,068
非控制性權益		(1,369)	(1,500)
		813,881	328,568
期間本公司權益持有人應佔利潤之 每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣分列示)	8	19.97分	11.00分
股息	9	—	—

## 簡明綜合中期資產負債表

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

簡明綜合中期資產負債表(續)

		於2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
附註			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	1,724,053	1,026,201
遞延所得稅負債		1,153,274	961,679
		<u>2,877,327</u>	<u>1,987,880</u>
<b>流動負債</b>			
借貸	14	1,346,184	1,145,715
貿易及其他應付款	15	900,331	901,829
客戶墊款		1,422,181	1,231,758
應付股息		108,755	—
應付所得稅		1,012,635	1,027,579
		<u>4,790,086</u>	<u>4,306,881</u>
<b>總負債</b>		<u>7,667,413</u>	<u>6,294,761</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>16,459,084</u>	<u>14,524,318</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,310,179</u>	<u>3,293,795</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,668,998</u>	<u>10,271,437</u>

## 簡明綜合中期權益變動表

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

## 簡明綜合中期現金流量報表

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

附註：

## 1. 一般資料

本公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理，以及其他物業開發相關服務。

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

本簡明綜合中期財務資料於2010年8月28日經董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

本截至2010年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至2009年12月31日止年度之年度綜合財務資料一併閱讀，該年度綜合財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

### 2.2 會計政策

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

中期期間之所得稅乃根據適用於估計總年度盈利之稅率進行應計計算。

(a) 以下準則修訂及詮釋於2010年1月1日開始之財政年度生效：

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

除其他地方所披露者外，採納以上經修訂準則及詮釋並無對中期財務資料產生任何重大影響，而除其他章節所披露者外，亦無導致會計政策出現任何變動。

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

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

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

### 3. 分部資料

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

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務。截至2010年6月30日止六個月的收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	956,981	1,255,624
投資物業租金收入	63,608	28,407
物業管理服務	21,448	10,298
	<u>1,042,037</u>	<u>1,294,329</u>

截至2010年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	956,981	63,608	36,478	61,150	—	1,118,217
分部間收入	—	—	(15,030)	(61,150)	—	(76,180)
收入	<u>956,981</u>	<u>63,608</u>	<u>21,448</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,042,037</u>
分部業績	400,381	752,061	(5,874)	(12,054)	(3,581)	1,130,933
未分配經營成本						(68,519)
融資收入						<u>3,673</u>
除所得稅前利潤						1,066,087
所得稅開支						<u>(252,206)</u>
期間利潤						<u>813,881</u>
資本開支	503,873	496,672	566	145,789	—	1,146,900
折舊	2,854	—	413	595	—	3,862
土地使用權攤銷確認為開支	9,006	—	—	—	—	9,006
投資物業公允價值收益 (附註10)	—	729,894	—	—	—	<u>729,894</u>

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,255,624	28,407	10,298	25,157	—	1,319,486
分部間收入	—	—	—	(25,157)	—	(25,157)
收入	<u>1,255,624</u>	<u>28,407</u>	<u>10,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,294,329</u>
分部業績	575,839	12,626	11,982	2,974		603,421
未分配經營成本						(17,718)
融資成本						<u>(2,716)</u>
除所得稅前利潤						582,987
所得稅開支						<u>(254,419)</u>
期間利潤						<u>328,568</u>
資本開支	179,422	51,160	142	76	—	238,800
折舊	2,618	—	225	921	—	3,764
土地使用權攤銷確認為開支	7,896	—	—	—	—	7,896
投資物業公允價值收益 (附註10)	<u>—</u>	<u>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>

於2010年6月30日的分部資產及負債如下：

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

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

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

可申報分部資產與總資產對賬如下：

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

可申報分部負債與總負債對賬如下：

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

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

分部負債包括經營負債。

#### 4. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

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

## 5. 其他收益－淨額

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

## 6. 融資(收入)/成本

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

## 7. 所得稅開支

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

## 海外所得稅

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

## 中國企業所得稅

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

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

## 香港利得稅

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

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

## 8. 每股盈利

### (a) 基本

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

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

## (b) 攤薄

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

## 9. 股息

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

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

## 10. 投資物業

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

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

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

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

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

## 11. 貿易、其他應收款以及預付款

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

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

於2010年6月30日及2009年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。

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

## 12. 股本及溢價

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

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

## 13. 其他儲備

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

## 14. 借貸

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

## 15. 貿易及其他應付款

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

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

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

## 管理層討論及分析

### 市場回顧與展望

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

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

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

### 業務回顧

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

## 物業發展

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

### 2010年上半年已竣工並交付的發展項目

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

## 物業銷售收益表現

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

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

## 物業合約銷售表現

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

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

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

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

## 酒店發展

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

## 物業投資及配套服務

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

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

## 土地儲備補充

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

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

- 天津於家堡項目

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

- 福建泉州安溪項目

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

## 物業管理及相關服務

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

## 財務分析

### 收益

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

### 已售出及交付物業類別

	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
商業	62,358	10,172
住宅	66,674	4,840
總計	129,032	7,416

### 分部資料

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

### 收益流

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

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

## 銷售成本

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

## 除所得稅前利潤

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

## 銷售及營銷成本及行政開支

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

## 投資物業公允價值收益

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

## 所得稅開支

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

## 本公司權益持有人應佔溢利

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

## 流動資金及財務資源

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

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

本集團總借貸約79.3%為人民幣計值，另外20.7%以港幣計值。

## 重大收購及出售

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

## 僱員及薪酬政策

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

## 中期股息

截至2010年6月30日止六個月，董事會已決議不宣派中期股息。

## 企業管治

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

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

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

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

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

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守准則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2010年6月30日止六個月內，均有遵守標準守則所規定的准則。

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事，即魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士組成。

審核委員會已審閱截至2010年6月30日止六個月的中期業績。

## 於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

本公司截至2010年6月30日止六個月內的中期報告，當中載有上市規則所須的所有資料，將於短期內寄發給本公司的股東，並於聯交所的網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司的網站 [www.powerlong.com](http://www.powerlong.com) 刊發。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2010年8月28日

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