

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分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：1238)

**截至2011年6月30日止六個月
中期業績公佈**

業績摘要

- 截至2011年6月30日止六個月的合約銷售額同比上升87.0%至人民幣2,334.6百萬元。
- 截至2011年6月30日止，土地儲備面積較2010年12月31日上升19.7%至9.1百萬平方米。
- 截至2011年6月30日止六個月的投資物業公允價值收益同比上升314.0%至人民幣3,021.5百萬元，主要來自若干在建投資物業的公允價值收益。
- 截至2011年6月30日止，本公司擁有人應佔權益較2010年12月31日上升20.0%至人民幣約131億元。
- 截至2011年6月30日止六個月的毛利率為43.3%，純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)為13.9%。
- 截至2011年6月30日止六個月的每股盈利為人民幣61.55分。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2011年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2010年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期全面收益表

		截至6月30日止六個月	
		2011年 未經審核 人民幣千元	2010年 未經審核 人民幣千元
	附註		
收入	3	1,950,577	1,042,037
銷售成本	4	(1,105,470)	(513,191)
毛利		845,107	528,846
投資物業公允價值收益	9	3,021,514	729,894
銷售及營銷成本	4	(71,525)	(41,860)
行政開支	4	(272,698)	(165,861)
其他收益—淨額		8,471	12,971
匯兌虧損—淨額		(8,867)	(1,576)
經營利潤		3,522,002	1,062,414
融資收入—淨額	5	41,272	3,673
除所得稅前利潤		3,563,274	1,066,087
所得稅開支	6	(1,042,153)	(252,206)
期間利潤		2,521,121	813,881
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		2,521,121	813,881
以下應佔：			
本公司權益擁有人		2,468,706	815,250
非控制性權益		52,415	(1,369)
		2,521,121	813,881
期間本公司權益擁有人應佔利潤之 每股盈利(以每股人民幣分列示)	7		
—基本		61.55分	19.97分
—攤薄		61.55分	19.97分
		人民幣千元	人民幣千元
股息	8	—	—

簡明綜合中期資產負債表

		於2011年 6月30日 未經審核	於2010年 12月31日 重列 (附註2.2(b))	於2010年 1月1日 重列 (附註2.2(b))
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備		1,418,161	904,176	323,917
土地使用權		615,089	108,490	61,343
投資物業	9	13,934,232	10,088,058	6,507,786
遞延所得稅資產		104,933	75,514	30,596
		<u>16,072,415</u>	<u>11,176,238</u>	<u>6,923,642</u>
流動資產				
開發中物業		5,884,879	3,507,149	2,500,814
持作銷售竣工物業		1,390,557	1,359,313	804,028
貿易、其他應收款以及貸款	10	1,181,042	1,141,362	511,837
預付款		3,400,109	3,246,298	1,276,725
預付所得稅		67,887	12,395	11,639
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		6,289	21,598	11,517
受限制現金		1,365,943	1,262,045	719,891
現金及現金等價物		1,306,600	2,739,908	1,764,225
		<u>14,603,306</u>	<u>13,290,068</u>	<u>7,600,676</u>
總資產		<u>30,675,721</u>	<u>24,466,306</u>	<u>14,524,318</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本及溢價	11	3,052,201	3,107,456	3,172,401
其他儲備	12	390,025	378,062	347,231
保留盈利				
—擬派股息		—	244,107	245,247
—未分配保留盈利		9,617,852	7,149,289	4,437,751
		<u>13,060,078</u>	<u>10,878,914</u>	<u>8,202,630</u>
非控制性權益		<u>320,079</u>	<u>267,664</u>	<u>26,927</u>
總權益		<u>13,380,157</u>	<u>11,146,578</u>	<u>8,229,557</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		於2011年 6月30日 未經審核	於2010年 12月31日 重列 (附註2.2(b))	於2010年 1月1日 重列 (附註2.2(b))
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	13	6,512,570	4,267,087	1,026,201
遞延所得稅負債		2,372,802	1,602,362	961,679
		<u>8,885,372</u>	<u>5,869,449</u>	<u>1,987,880</u>
流動負債				
借貸	13	2,330,062	1,954,281	1,145,715
貿易及其他應付款	14	1,577,219	1,536,007	901,829
客戶墊款		3,003,500	2,453,110	1,231,758
即期所得稅負債		1,499,411	1,506,881	1,027,579
		<u>8,410,192</u>	<u>7,450,279</u>	<u>4,306,881</u>
總負債		<u>17,295,564</u>	<u>13,319,728</u>	<u>6,294,761</u>
權益及負債總額		<u>30,675,721</u>	<u>24,466,306</u>	<u>14,524,318</u>
流動資產淨額		<u>6,193,114</u>	<u>5,839,789</u>	<u>3,293,795</u>
總資產減流動負債		<u>22,265,529</u>	<u>17,016,027</u>	<u>10,217,437</u>

簡明綜合中期權益變動表

	本公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註11)	其他儲備 人民幣千元 (附註12)	保留盈利 人民幣千元			
截至2011年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2011年1月1日餘額	3,107,456	378,062	7,393,396	10,878,914	267,664	11,146,578
全面收入						
— 期間利潤	—	—	2,468,706	2,468,706	52,415	2,521,121
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至2011年6月30日止六個月 全面收入總額	—	—	2,468,706	2,468,706	52,415	2,521,121
與權益擁有人交易						
— 股息	—	—	(241,806)	(241,806)	—	(241,806)
— 購買股份作股份獎勵計劃持有	(55,255)	—	—	(55,255)	—	(55,255)
— 僱員購股權計劃	—	9,519	—	9,519	—	9,519
與權益擁有人交易總計	(55,255)	9,519	(241,806)	(287,542)	—	(287,542)
撥作法定儲備	—	2,444	(2,444)	—	—	—
於2011年6月30日餘額	3,052,201	390,025	9,617,852	13,060,078	320,079	13,380,157

簡明綜合中期權益變動表(續)

	本公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註11)	其他儲備 人民幣千元 (附註12)	保留盈利 人民幣千元			
截至2010年6月30日止六個月 (未經審核)						
於2010年1月1日餘額	3,172,401	347,231	4,682,998	8,202,630	26,927	8,229,557
全面收入						
— 期間利潤/(虧損)	—	—	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
與權益擁有人交易						
— 股息	—	—	(245,247)	(245,247)	—	(245,247)
— 本公司購回股份	(35,479)	—	—	(35,479)	—	(35,479)
— 僱員購股權計劃	—	18,459	—	18,459	—	18,459
與權益擁有人交易總計	(35,479)	18,459	(245,247)	(262,267)	—	(262,267)
來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	10,500	10,500
於2010年6月30日餘額	3,136,922	365,690	5,253,001	8,755,613	36,058	8,791,671

簡明綜合中期現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2011年 未經審核 人民幣千元	2010年 未經審核 人民幣千元
經營活動所用的現金淨額	(2,002,985)	(37,685)
投資活動現金流		
購買物業及設備	(132,507)	(116,073)
添置投資物業	(1,607,320)	(423,872)
購買土地使用權	(181,608)	(206,899)
投資活動(所用)/產生的其他現金	(99,992)	53,548
投資活動所用的現金淨額	<u>(2,021,427)</u>	<u>(693,296)</u>
融資活動現金流		
借貸所得款項	4,024,559	1,285,735
償還借貸	(1,426,415)	(381,501)
擔保按金減少	264,054	6,062
分派股息	(241,806)	(136,492)
融資活動所用的其他現金	(20,421)	(24,979)
融資活動產生的現金淨額	<u>2,599,971</u>	<u>748,825</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,424,441)	17,844
期初現金及現金等價物	2,739,908	1,764,225
外幣匯率變動影響	(8,867)	(1,576)
期末現金及現金等價物	<u>1,306,600</u>	<u>1,780,493</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。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、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」)上市，並以聯交所為第一上市地。

本簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)於2011年8月25日經董事會批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

本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截至2010年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀，該等年度綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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2010年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，詳情請參閱該等年度財務報表。

(a) 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。

(b) 有關可供出售開發物業的土地使用權之會計政策變動

有關可供出售開發物業的土地使用權符合香港會計準則第17號「租賃」之租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」之存貨的定義。本集團自2011年1月1日起更改有關可供出售開發物業的土地使用權之會計政策。

於過往年度，就將開發可供出售物業而取得土地使用權的首付款已視為經營租賃首付款，已初步在資產負債表確認為獨立流動資產項目。該等款項其後根據香港會計準則第17號按租期以直線法攤銷。興建物業期內之攤銷已撥充資本，作為開發中物業成本。興建物業展開前至竣工後期間內之攤銷已於損益賬內確認。倘有關物業於有關物業竣工後出售及交付，未攤銷首付款確認為銷售成本。

於2011年改變會計政策後，有關可供出售開發物業的土地使用權視為存貨之一部分，不再攤銷。此等土地使用權計入開發中物業或持作銷售竣工物業，視乎開發階段而定，根據香港會計準則第2號按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量。管理層相信，有關可供出售開發物業的土地使用權之新分類，使截至2011年6月30日止六個月對本集團財務狀況及其表現的呈列更能反映相關情況及管理層動用資產的意向。新會計政策亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策的改變並無對截至2011年6月30日止六個月或過往年度的本集團利潤造成重大影響。因此，過往年度本集團的綜合全面收益表並無作追溯調整。唯一作出的追溯調整是將有關可供出售開發物業的土地使用權計入開發中物業及持作銷售竣工物業各自的結餘內，並對本集團於2010年1月1日及2010年12月31日的綜合資產負債表重新分類如下：

於2010年1月1日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,616,364	(1,616,364)	—
開發中物業	1,210,068	1,290,746	2,500,814
持作銷售竣工物業	478,410	325,618	804,028
	<u>478,410</u>	<u>325,618</u>	<u>804,028</u>

於2010年12月31日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,741,981	(1,741,981)	—
開發中物業	1,924,716	1,582,433	3,507,149
持作銷售竣工物業	1,199,765	159,548	1,359,313
	<u>1,199,765</u>	<u>159,548</u>	<u>1,359,313</u>

- (c) 以下詮釋、準則之修訂及詮釋之修訂必須在2011年1月1日開始的財政年度首次強制採用。

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(2010年)
香港會計準則第32號修訂	配股之分類
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
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

除所披露者外，採納以上詮釋、準則之修訂及詮釋之修訂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。

(d) 以下新訂準則及準則之修訂經已頒佈，但未於期間生效，亦無提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2013年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回有關資產	2012年1月1日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—轉讓金融資產	2011年7月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	共同安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公允價值計量	2013年1月1日
香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利	2013年1月1日

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

3. 分部資料

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、物業管理服務及其他物業開發相關服務。董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，本集團的綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

截至2011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	1,744,484	101,827	46,066	64,076	—	1,956,453
分部間收入	—	—	(5,876)	—	—	(5,876)
收入	1,744,484	101,827	40,190	64,076	—	1,950,577
分部業績	650,461	3,061,666	(15,514)	(95,229)	(3,088)	3,598,296
委託貸款之利息收入						8,668
未分配經營成本						(84,962)
融資收入—淨額						41,272
除所得稅前利潤						3,563,274
所得稅開支						(1,042,153)
期間利潤						2,521,121
資本開支	10,206	1,466,816	2,630	399,598	—	1,879,250
折舊	3,761	—	929	24,181	—	28,871
土地使用權攤銷確認為開支	—	—	—	4,164	—	4,164
投資物業公允價值收益 (附註9)	—	3,021,514	—	—	—	3,021,514

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	956,981	63,608	21,448	—	—	1,042,037
分部業績	400,381	752,061	(5,874)	(12,054)	(3,581)	1,130,933
未分配經營成本						(68,519)
融資收入—淨額						3,673
除所得稅前利潤						1,066,087
所得稅開支						(252,206)
期間利潤						813,881
資本開支	43,775	496,672	566	145,789	—	686,802
折舊	2,854	—	413	595	—	3,862
土地使用權攤銷確認為開支	—	—	—	1,005	—	1,005
投資物業公允價值收益 (附註9)	—	729,894	—	—	—	729,894

於2011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	13,915,274	16,262,013	89,516	2,757,620	(2,996,258)	30,028,165
其他資產						647,556
總資產						30,675,721
分部負債	4,299,789	544,374	120,860	2,302,839	(2,840,369)	4,427,493
其他負債						12,868,071
總負債						17,295,564

於2010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	13,249,277	10,749,980	115,078	1,724,345	(2,400,340)	23,438,340
其他資產						<u>1,027,966</u>
總資產						<u>24,466,306</u>
分部負債	3,579,846	369,113	109,679	1,885,538	(2,127,923)	3,816,253
其他負債						<u>9,503,475</u>
總負債						<u>13,319,728</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
分部資產	30,028,165	23,438,340
其他資產		
預付所得稅	67,887	12,395
遞延所得稅資產	104,933	75,514
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	435,625	897,112
應收關聯方款項	26,969	17,338
其他企業資產	12,142	25,607
總資產	<u>30,675,721</u>	<u>24,466,306</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
分部負債	4,427,493	3,816,253
其他負債		
即期所得稅負債	1,499,411	1,506,881
遞延所得稅負債	2,372,802	1,602,362
即期借貸	2,330,062	1,954,281
非即期借貸	6,512,570	4,267,087
應付關聯方款項	117,634	82,800
其他企業負債	35,592	90,064
總負債	<u>17,295,564</u>	<u>13,319,728</u>

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。向董事會匯報的對外收入乃以與簡明全面收益表一致的方式計量。

向董事會所呈報之有關總資產及負債的金額乃以與財務報表的總資產及負債一致的方式計量。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、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括土地使用權、投資物業(附註9)及物業及設備添置。

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費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業稅及其他徵費	100,365	54,623
員工成本(包括董事薪酬)	140,704	103,845
廣告成本	34,022	24,114
折舊	28,871	3,862
物業銷售成本(扣除員工成本)	867,108	435,745
核數師酬金	2,700	1,270
捐款予政府慈善機構	5,500	29,429
	<u>1,179,270</u>	<u>682,828</u>

5. 融資收入—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息開支：		
—銀行借貸及其他借貸	(194,634)	(58,296)
—優先票據	(121,388)	—
減：資本化利息	312,540	56,056
	<u>(3,482)</u>	<u>(2,240)</u>
融資活動產生的淨匯兌收益	44,754	5,913
	<u>41,272</u>	<u>3,673</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項		
—中國企業所得稅	138,916	112,403
—中國土地增值稅	162,216	21,854
—中國土地增值稅退稅	—	(53,048)
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	741,021	170,997
	<u>1,042,153</u>	<u>252,206</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。本公司於英屬維爾京群島成立之子公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對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，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。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排的規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣稅。於2008年1月1日從中國公司所產生利潤分派的所有股息均須繳納預扣稅。

香港利得稅

期內本集團在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港的集團公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國土地增值稅

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自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。

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的計稅方法按視作稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數(不包括本集團所購買的普通股及根據股份獎勵計劃持有的股份)計算得出(附註11(a))。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,468,706</u>	<u>815,250</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,010,730</u>	<u>4,082,293</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>61.55分</u>	<u>19.97分</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股的加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類攤薄潛在普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。本集團計算未行使購股權所附認購權的金錢價值，以釐定可按公允價值(按本公司股份的年度平均市場股價釐定)購買的股份數目。截至2011年6月30日止六個月，由於期內的普通股平均市價低於認購價及並無根據股份獎勵計劃授出任何股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(截至2010年6月30日止六個月：相等)。

8. 股息

董事會已決議不宣派有關截至2011年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2010年6月30日止六個月：無)。

末期現金股息人民幣244,107,000元(2010年：人民幣245,247,000元)已於2011年5月27日的股東週年大會上獲得批准，隨後已於2011年6月派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託(附註11(a))的股息人民幣2,301,000元(截至2010年6月30日止六個月：無)後所得的股息淨額為人民幣241,806,000元，乃於簡明綜合中期權益變動表內列作與權益擁有人的交易。

9. 投資物業

	竣工物業 人民幣千元	在建中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月			
於2011年1月1日	8,984,000	1,104,058	10,088,058
添置	39,212	1,427,604	1,466,816
轉撥至物業及設備以及土地使用權	(183,958)	(458,198)	(642,156)
公允價值收益	—	3,021,514	3,021,514
	<u>8,839,254</u>	<u>5,094,978</u>	<u>13,934,232</u>
於2011年6月30日	8,839,254	5,094,978	13,934,232
截至2010年6月30日止六個月			
於2010年1月1日	5,582,400	925,386	6,507,786
添置	80,888	389,053	469,941
結轉自在建中物業	—	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	6,724,500	1,009,852	7,734,352

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2011年6月30日之公允價值計算，並由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)進行評定。

就竣工投資物業而言，估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

就在建中投資物業而言，估值乃根據評估開發地盤時一般採用的餘值估值法進行，即按「猶如竣工」基準確立物業的市場價值，並適當扣減將產生的建築成本、專業費用、利息付款及開發商利潤。

截至2011年6月30日止六個月，借貸的資本化利率為8.68%(截至2010年6月30日止六個月：6.09%)。

於2011年6月30日，人民幣8,504,932,000元(2010年12月31日：人民幣6,392,529,000元)的投資物業已作為本集團借貸的抵押品(附註13)。

10. 貿易、其他應收款以及貸款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	498,919	498,541
— 關聯方	48,370	40,806
— 第三方	450,549	457,735
借予第三方的委託貸款(附註(b))	270,000	170,000
其他應收款：	317,465	444,584
— 關聯方	26,969	17,338
— 第三方(附註(c))	290,496	427,246
預付營業稅及其他稅項	94,658	28,237
	<u>1,181,042</u>	<u>1,141,362</u>

- (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2011年6月30日及2010年12月31日，貿易應收款的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	342,458	412,865
90日以上及365日以內	156,461	85,676
	<u>498,919</u>	<u>498,541</u>

- (b) 委託貸款乃透過一家金融機構借予第三方。於2011年6月30日的加權平均利率為8.17% (2010年12月31日：5.70%)。

委託貸款的變動如下：

	截至2011年 6月30日止 六個月 人民幣千元
於1月1日	170,000
委託貸款增加	200,000
委託貸款償還	(100,000)
於6月30日	<u>270,000</u>

- (c) 金額主要包括就競投土地使用權競標的拍賣按金。

於2011年6月30日及2010年12月31日，貿易、其他應收款以及貸款的公允價值約相等於其賬面值。

除附註(b)所述的委託貸款外，貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易、其他應收款以及貸款均為無抵押，並以人民幣計值。於2011年6月30日及2010年12月31日，沒有任何重大貿易及其他應收款發生減值或已逾期。

11. 股本及溢價

	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	就股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月						
於2011年1月1日餘額	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	(29,466)	3,107,456
購買股份作股份獎勵計劃 持有(附註(a))	—	—	—	—	(55,255)	(55,255)
於2011年6月30日餘額	<u>4,068,448,000</u>	<u>40,684,480港元</u>	<u>36,102</u>	<u>3,100,820</u>	<u>(84,721)</u>	<u>3,052,201</u>
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
本公司購回股份	(19,000,000)	(190,000港元)	(167)	(35,312)	—	(35,479)
於2010年6月30日餘額	<u>4,068,448,000</u>	<u>40,684,480港元</u>	<u>36,102</u>	<u>3,100,820</u>	<u>—</u>	<u>3,136,922</u>

(a) 就股份獎勵計劃持有的股份

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。董事會全權酌情決定，股份獎勵計劃信託將於聯交所購買本公司股份，惟以董事會所釐定的最多數目為限，並為僱員持有彼等獲授予但未歸屬之股份，直至有關歸屬期完結為止。除非董事會提早終止股份獎勵計劃，否則該計劃將自採納日期起計六年期間內生效並具有效力。

截至2011年6月30日止六個月，股份獎勵計劃信託於公開市場購入24,397,000股本公司股份(截至2010年6月30日止六個月：無)，總成本(包括交易相關成本)約為人民幣55,255,000元。於2011年6月30日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2010年12月31日：13,956,000股)。

由於截至2011年6月30日止六個月並無授出任何本公司股份，故並無就股份獎勵計劃確認任何開支或儲備(截至2010年6月30日止六個月：無)。

截至2011年6月30日止六個月，股份獎勵計劃信託收取現金股息人民幣2,301,000元，該筆款項將用作支付信託費用或購買本公司股份(附註8)。

12. 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
截至2011年6月30日止六個月				
於2011年1月1日餘額	337,203	4,780	36,079	378,062
撥至法定儲備	—	2,444	—	2,444
僱員購股權計劃	—	—	9,519	9,519
	<u>337,203</u>	<u>7,224</u>	<u>45,598</u>	<u>390,025</u>
於2011年6月30日餘額	337,203	7,224	45,598	390,025
截至2010年6月30日止六個月				
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
	<u>337,203</u>	<u>4,780</u>	<u>23,707</u>	<u>365,690</u>
於2010年6月30日餘額	337,203	4,780	23,707	365,690

13. 借貸

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
優先票據	2,065,129	1,344,658
—2015年到期的優先票據	1,315,825	1,344,658
—2014年到期的優先票據	749,304	—
銀行借貸	4,369,508	3,349,845
—有抵押	4,052,039	3,349,845
—無抵押	317,469	—
其他借貸	865,640	490,124
—有抵押	468,347	—
—無抵押	397,293	490,124
減：一年內到期款項	(787,707)	(917,540)
	<u>6,512,570</u>	<u>4,267,087</u>
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,238,855	733,241
—有抵押	1,183,855	682,771
—無抵押	55,000	50,470
其他借貸—無抵押	303,500	303,500
長期借貸的即期部分	787,707	917,540
	<u>2,330,062</u>	<u>1,954,281</u>

14. 貿易及其他應付款

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,065,400	1,036,927
— 關聯方	36,902	23,493
— 第三方	849,324	1,000,700
— 票據應付款—第三方	179,174	12,734
其他應付款及應計費用：	270,704	236,401
— 關聯方	117,634	82,800
— 第三方	153,070	153,601
留成金應付款	150,278	131,463
收購土地使用權應付款	53,834	53,834
其他應付稅項	37,003	77,382
	1,577,219	1,536,007

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90日內	238,788	332,164
90日以上及180日以內	277,980	310,110
180日以上及365日以內	306,335	145,418
365日以上及3年以內	242,297	249,235
	1,065,400	1,036,927

管理層討論與分析

市場回顧與展望

2011年上半年，中國政府對房地產實施宏觀調控，以抑制過熱的房地產市場。有關措施包括房產稅、限購、限貸、限價、利率上調及銀根緊縮等，對房地產市場帶來巨大壓力。

2011年上半年，本集團適當地調整了銷售策略和開發節奏，採取具競爭力的價格策略，把握時機，適時推出了多個樓盤。合約銷售總面積為約345,687平方米，合約銷售金額為約人民幣23.346億元。於截至2011年6月30日止六個月內推出的樓盤鹽城、宿遷、洛陽、青島李滄佔合約銷售總金額的54.8%。本集團新購4塊土地，即天津濱海、天津市北綠地、上海市曹路鎮及泉州晉江。截至2011年6月30

日止六個月擴充土地儲備約170萬平方米，為未來的持續發展提供了充足的資源。本集團亦於2011年上半年成功提升租金及管理費67.0%至人民幣142.0百萬元。於2011年第3或第4季亦將有4個大型商住綜合體開幕，同時本集團透過擴張其酒店、百貨及KTV業務實現了業務的擴張。其中本集團的青島寶龍福朋酒店已於2011年1月正式開業。此外，儘管銀行收緊信貸，本集團在2011年年初成功發行人民幣750百萬元的以人民幣計值及以美元結算的三年期債券，並獲得定期貸款47百萬美元，提高了集團的整體資金靈活性。

以「寶龍與城市共成長」為本集團的核心理念，本集團一直致力於成為中國城市化進程的重要參與者，並獲得了政府和行業的高度認可，已連續7年被評為中國房地產專業領先品牌Top10、中國十大城市綜合體運營商、中國商旅房地產領先品牌和中國房地產百強企業。本公司亦榮膺2011年中國房地產上市公司綜合50強和盈利能力10強。

2011年下半年，本集團預期將繼續面對中國房地產市場宏觀調控之不明朗因素。2011年下半年，本集團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。本集團將繼續注重區域選擇，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，並視本公司財務狀況，合理安排現金流，量入為出，確保財務安全和穩健運營；同時本集團將致力把握商業地產領域的商機，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，為本公司股東（「股東」）帶來滿意的回報。

業務回顧

截至2011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、物業管理服務和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。其中，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收入來源。

物業發展

截至2011年6月30日止六個月，本集團緊密符合其竣工及交付時間表，已售及交付項目的建築面積（「建築面積」）約251,575平方米（截至2010年6月30日止六個月：129,032平方米），較2010年同期增加95.0%，詳情如下表所示。

截至2011年6月30日止六個月已竣工的發展項目及已交付的發展項目

項目	已竣工 建築面積 (平方米)	已售及交付 建築面積 (平方米)
蚌埠		
商業	—	3,896
住宅	—	252
煙台海陽		
住宅	565	2,615
酒店	38,062	
青島李滄		
商業	568	568
住宅	106,463	85,436
洛陽		
商業	—	11,579
青島城陽		
住宅	—	326
泰安		
商業	—	1,210
住宅	—	551
無錫旺莊		
商業	—	177
住宅	—	6,409
無錫玉祁		
商業	—	810
住宅	—	4,327
宿遷		
商業	21,868	23,670
住宅	—	3,822
鹽城		
住宅	126,512	105,927
總計		
商業	22,436	41,910
住宅	233,540	209,665
酒店	38,062	—
	<u>294,038</u>	<u>251,575</u>

物業銷售表現

本公司截至2011年6月30日止六個月內錄得穩定的物業銷售表現。本公司於期內的主要銷售增長動力來自山東省李滄項目和江蘇省宿遷、鹽城兩項目，詳情如下表所示。

項目	已售及交付 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
蚌埠			
商業	3,896	40,134	10,301
住宅	252	1,547	6,139
煙台海陽			
住宅	2,615	33,119	12,665
青島李滄			
商業	568	18,578	32,708
住宅	85,436	712,125	8,335
洛陽			
商業	11,579	85,668	7,399
青島城陽			
住宅	326	2,423	7,433
泰安			
商業	1,210	8,677	7,171
住宅	551	6,151	11,163
無錫旺莊			
商業	177	4,337	24,503
住宅	6,409	60,187	9,391
無錫玉祁			
商業	810	5,399	6,665
住宅	4,327	16,134	3,729
宿遷			
商業	23,670	157,390	6,649
住宅	3,822	18,189	4,759
鹽城			
住宅	105,927	574,426	5,423
總計			
商業	41,910	320,183	7,640
住宅	209,665	1,424,301	6,793
	<u>251,575</u>	<u>1,744,484</u>	<u>6,934</u>

截至2011年6月30日止六個月內，本公司總合約銷售面積約345,687平方米(截至2010年6月30日止六個月：158,828平方米)，合約銷售總金額達人民幣2,334.6百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣1,248.5百萬元)，銷售金額較2010年同期增加87.0%。

項目名稱	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)
安溪	42,439	244,882
蚌埠	3,877	40,742
常州	771	3,987
煙台海陽	2,615	33,092
青島即墨	38,025	263,898
青島李滄	19,848	261,904
洛陽	11,016	83,920
洛陽二期	56,150	369,243
青島城陽	425	4,095
宿遷	71,831	438,344
泰安	1,210	8,677
無錫旺莊	6,796	66,258
無錫玉祁	5,230	22,124
無錫玉祁二期	9,013	44,501
新鄉	62,489	323,456
鹽城	13,952	125,454
合計	<u>345,687</u>	<u>2,334,577</u>

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2011年6月30日，本集團分別在蘇州市、青島市及泰安市經營三家酒店，其中兩家於2011年開業。山東煙台海陽雅樂軒酒店亦於2011年7月開業。該等酒店乃寶龍綜合體項目的重要配套設施。

物業投資

為獲取穩定收入流，本集團持有及管理一項商業物業投資組合。於2011年6月30日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約1,307,586平方米(2010年12月31日：774,423平方米)，相對2010年底增加68.8%。

截至2011年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收益約人民幣101.8百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣63.6百萬元)，較2010年同期增加60.1%，主要是由於鄭州及無錫旺莊物業租金增加。

土地儲備補充

於2011年6月30日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為9.1百萬平方米，土地儲備將用於發展超市、百貨、影院、美食廣場及其他休閒設施的購物中心以及住宅物業及酒店。

本集團一直堅守審慎的土地儲備補充策略，截至2011年6月30日止六個月成功擴大的土地儲備如下：

- 天津濱海

該項目位於塘沽區濱海旅遊區，佔地面積528,900平方米，建築面積約695,000平方米，土地成本約人民幣848.6百萬元。初步的發展將包括零售店舖、住宅及酒店。

- 天津市北綠地

該項目鄰近于家堡金融區天津寶龍國際中心項目。佔地面積73,367平方米，建築面積約70,000平方米，土地成本約人民幣140.5百萬元。預期該專案將包括大型超市、電器商店、KTV、美食廣場及零售店舖。

- 上海市曹路鎮

該項目位於上海浦東新區曹路鎮，佔地面積71,200平方米，建築面積約116,000平方米，土地成本約人民幣609.9百萬元。預期該項目將包括住宅、酒店及零售店舖。

- 泉州晉江

地塊位於泉州晉江市陳村片區青陽街道，為本公司於泉州的第二個商業綜合項目地塊，佔地面積135,402平方米，建築面積約810,000平方米，土地成本約人民幣1,047.0百萬元。項目於2011年4月1日正式開始施工。預期該專案將包括購物中心、酒店式公寓、零售店舖、住宅及酒店等。

物業管理及相關服務

截至2011年6月30日止六個月，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40.2百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣21.4百萬元)，較2010年同期大幅增加87.9%。

財務分析

收入

本集團於截至2011年6月30日止六個月內的總收入為人民幣1,950.6百萬元。於回顧期內，本集團已交付的總建築面積已達到251,575平方米(2010年同期：129,032平方米)。就單位平均售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售及交付面積類別：

	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
商業	41,910	7,640
住宅	209,665	6,793
總計	<u>251,575</u>	<u>6,934</u>

分部資料

本集團的業務分為四個經營分部—物業銷售、物業投資、物業管理服務和其他物業開發相關服務。本集團的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	1,744,484	956,981
投資物業租金收入	101,827	63,608
物業管理服務收入	40,190	21,448
其他收入	64,076	—
總計	<u>1,950,577</u>	<u>1,042,037</u>

收入流

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔本集團總收入的89.4%。租金收入、物業管理服務及其他物業發展相關服務收入分別佔本集團總收入的5.2%、2.1%及3.3%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息及營業稅等。截至2011年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣1,105.5百萬元，比較截至2010年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣513.2百萬元，增幅達115.4%，主要由於已售及交付物業增加所致；截至2011年6月30日止六個月的平均土地成本為每平方米人民幣831元。

除所得稅前利潤

截至2011年6月30日止六個月，除所得稅前利潤達人民幣3,563.3百萬元(其中投資物業公允價值收益達人民幣3,021.5百萬元)，較2010年同期增加234.2%。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2011年6月30日止六個月的銷售及營銷成本為人民幣71.5百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣41.9百萬元)，銷售及營銷成本增加主要由於銷售的項目數量有所增加所致。行政開支增加64.4%至約人民幣272.7百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣165.9百萬元)，是由於期內項目及員工增加所致。

投資物業公允價值收益

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣3,021.5百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣729.9百萬元)，主要為若干在建項目的公允價值收益所致，該等項目主要包括：安溪寶龍城市廣場、青島即墨寶龍城市廣場、青島李滄寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場二期、宿遷寶龍城市廣場、新鄉寶龍城市廣場、鹽城寶龍城市廣場。

所得稅開支

所得稅開支由截至2010年6月30日止六個月的252.2百萬元增加至截至2011年6月30日止六個月的人民幣1,042.2百萬元，同比增長313.2%。增加主要由於投資物業公允價值收益增加所致。

本公司權益擁有人應佔利潤

截至2011年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔利潤人民幣2,468.7百萬元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣815.3百萬元)，增幅為202.8%。每股基本盈利為人民幣61.55分(截至2010年6月30日止六個月：人民幣19.97分)，較2010年同期增長208%。

截至2011年6月30日止六個月，銷售純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由截至2010年6月30日止六個月的25.6%減少至2011年上半年的13.9%，主要由於毛利率下降及所得稅增加所致。

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自本集團核心業務營運產生的收入、銀行借款及在2010年及2011年自資本市場所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金。於2011年6月30日，本集團的淨債務(借款總額減現金及現金等價物，包括受限制現金)為人民幣6,170.1百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)為46.1%。於2011年6月30日，本集團現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,672.5百萬元，借款總額為人民幣8,842.6百萬元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣2,330.0百萬元，而一年後到期的借款為人民幣6,512.6百萬元。

本集團的融資業務主要以美元與人民幣計值。

重大收購及出售

截至2011年6月30日止六個月，本集團未出現重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團僱用共3,499名僱員。期內本集團產生的員工成本總額為人民幣140.7百萬元。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。本集團亦向員工提供不同的培訓計畫，藉以提升員工的技巧和專業知識。

中期股息

截至2011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2011年6月30日止六個月內，公司遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規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2011年6月30日止六個月，本公司並無購回任何本公司股份。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券的操守准則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出的特別查詢，而所有董事均確認，於截至2011年6月30日止六個月內，均有遵守標準守則所規定的准則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），以檢討及監督本集團的財務申報程式及內部監控。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、聶梅生女士組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至2011年6月30日止六個月內的中期業績。

刊發中期報告

本公司截至2011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，將於短期內寄發給股東，並可於聯交所的網站www.hkex.com.hk及本公司的網站www.powerlong.com查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2011年8月25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。