

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



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

2011年度業績公布
2011年財政年度主要成績

截至2011年12月31日止年度，收入上升18.5%至約人民幣5,254百萬元，其中租金及物業管理服務收入上升19.8%至約人民幣284百萬元。

截至2011年12月31日止年度，純利潤上升11.5%至約人民幣3,550百萬元；扣除應佔投資物業公允價值收益利潤，純利潤約人民幣903百萬元。

截至2011年12月31日止年度，毛利率為43.8%，純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)為17.2%。

於2011年12月31日，權益較去年上升29.2%至人民幣144億元，淨資產負債比率(債務淨額除以權益)為55%。

本公司擬宣派末期股息每普通股人民幣6分。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2011年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2010年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	2	5,254,027	4,432,657
銷售成本	3	(2,951,046)	(2,030,297)
毛利		2,302,981	2,402,360
投資物業公允價值收益—淨額	9	3,559,072	2,562,730
銷售及營銷成本	3	(207,902)	(118,933)
行政開支	3	(503,620)	(395,413)
其他收益—淨額	4	60,242	14,467
匯兌虧損—淨額		(10,454)	(5,386)
經營利潤		5,200,319	4,459,825
融資收入—淨額	5	86,562	30,128
除所得稅前利潤		5,286,881	4,489,953
所得稅開支	6	(1,736,424)	(1,304,512)
年度利潤		3,550,457	3,185,441
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		3,550,457	3,185,441
以下應佔：			
本公司權益持有人		3,415,230	2,955,645
非控股性權益		135,227	229,796
		3,550,457	3,185,441
年度本公司權益持有人應佔利潤 之每股盈利(以每股人民幣分列示)	7	84.73分	72.53分
—基本		84.73分	72.53分
—攤薄		84.73分	72.53分
		243,065	244,107

綜合資產負債表

	於12月31日		於2010年
	2011年	2010年	1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註1(i))	(附註1(i))
		重列	重列
附註		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	1,676,394	904,176	323,917
土地使用權	648,722	108,490	61,343
投資物業	15,025,359	10,088,058	6,507,786
於一家共同控制實體之權益	887,131	–	–
遞延所得稅資產	146,446	75,514	30,596
	<u>18,384,052</u>	<u>11,176,238</u>	<u>6,923,642</u>
流動資產			
開發中物業	6,407,247	3,507,149	2,500,814
持作銷售竣工物業	2,228,846	1,359,313	804,028
貿易、其他應收款以及貸款	1,357,441	1,141,362	511,837
預付款	3,682,762	3,246,298	1,276,725
預付所得稅	122,910	12,395	11,639
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	2,524	21,598	11,517
受限制現金	407,428	1,262,045	719,891
現金及現金等價物	1,411,182	2,739,908	1,764,225
	<u>15,620,340</u>	<u>13,290,068</u>	<u>7,600,676</u>
總資產	<u>34,004,392</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	3,037,979	3,107,456	3,172,401
其他儲備	400,150	378,062	347,231
保留盈利			
—擬派末期股息	243,065	244,107	245,247
—未分配保留盈利	10,319,245	7,149,289	4,437,751
	<u>14,000,439</u>	<u>10,878,914</u>	<u>8,202,630</u>
非控制性權益	<u>404,891</u>	<u>267,664</u>	<u>26,927</u>
總權益	<u>14,405,330</u>	<u>11,146,578</u>	<u>8,229,557</u>

	附註	於12月31日		於2010年
		2011年	2010年	1月1日
		人民幣千元	重列 (附註1(i)) 人民幣千元	重列 (附註1(i)) 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	11	6,919,854	4,267,087	1,026,201
遞延所得稅負債		2,420,330	1,602,362	961,679
		9,340,184	5,869,449	1,987,880
流動負債				
借貸	11	2,436,001	1,954,281	1,145,715
貿易及其他應付款	12	3,109,877	1,536,007	901,829
客戶墊款		2,786,218	2,453,110	1,231,758
即期所得稅負債		1,926,782	1,506,881	1,027,579
		10,258,878	7,450,279	4,306,881
總負債		19,599,062	13,319,728	6,294,761
權益及負債總額		34,004,392	24,466,306	14,524,318
流動資產淨額		5,361,462	5,839,789	3,293,795
總資產減流動負債		23,745,514	17,016,027	10,217,437

1. 編製基準

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

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

(i) 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。

本集團於2011年改變其會計政策後，因此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，使本年度對本集團財務狀況及其表現的呈列更能反映相關情況且無損其可靠性以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本年度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

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

(ii) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第32號(修訂本)	配股之分類
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
香港財務報告準則第1號修訂本	為首次採納者根據香港財務報告準則第7號披 露比較數字之有限度豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	預付最低資金要求
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(2010年)

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

(iii) 已頒佈但未於2011年1月1日開始的財政年度生效及無提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋。

		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7號(修訂本)	金融工具：披露—轉讓金融資產	2011年7月1日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及為首次採納者 移除固定日期	2011年7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
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	2012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
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表	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
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	聯營公司及合營公司	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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產抵銷 金融負債	2013年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—金融資產抵銷 金融負債	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露	2015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。

2. 分部資料

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

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

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	4,749,014	4,162,350
投資物業租金收入	194,879	180,635
物業管理服務收入	89,394	56,409
其他物業開發相關服務收入	220,740	33,263
	<u>5,254,027</u>	<u>4,432,657</u>

截至2011年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 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	4,749,014	194,879	156,021	220,740	-	5,320,654
分部間收入	-	-	(66,627)	-	-	(66,627)
收入	<u>4,749,014</u>	<u>194,879</u>	<u>89,394</u>	<u>220,740</u>	<u>-</u>	<u>5,254,027</u>
分部業績	1,728,928	3,681,347	(20,949)	(120,211)	-	5,269,115
委託貸款之利息收入(附註4)						28,876
出售一家子公司之收益 (附註4)						31,251
未分配經營成本						(128,923)
融資收入一淨額						<u>86,562</u>
除所得稅前利潤						5,286,881
所得稅開支						<u>(1,736,424)</u>
年度利潤						<u>3,550,457</u>
折舊	11,044	-	2,114	60,601	-	73,759
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	8,966	-	8,966
投資物業公允價值收益 一淨額(附註9)	-	3,559,072	-	-	-	<u>3,559,072</u>

截至2010年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

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

於2011年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 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	15,829,030	16,409,224	159,219	2,854,117	(2,119,985)	33,131,605
其他資產						<u>872,787</u>
總資產						<u>34,004,392</u>
分部負債	4,996,214	603,642	184,230	1,858,444	(2,119,985)	5,522,545
其他負債						<u>14,076,517</u>
總負債						<u>19,599,062</u>
資本開支	<u>14,837</u>	<u>2,913,385</u>	<u>6,088</u>	<u>736,679</u>	<u>-</u>	<u>3,670,989</u>

於2010年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 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>
資本開支	<u>722,429</u>	<u>916,852</u>	<u>2,559</u>	<u>624,854</u>	<u>-</u>	<u>2,266,694</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部資產	33,131,605	23,438,340
其他資產		
預付稅項	122,910	12,395
遞延所得稅資產	146,446	75,514
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	519,235	897,112
應收關聯方款項	65,686	17,338
未分配物業及設備	8,287	1,796
其他企業資產	10,223	23,811
	<hr/>	<hr/>
總資產	34,004,392	24,466,306

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部負債	5,522,545	3,816,253
其他負債		
即期所得稅負債	1,926,782	1,506,881
遞延所得稅負債	2,420,330	1,602,362
即期借貸	2,436,001	1,954,281
非即期借貸	6,919,854	4,267,087
應付關聯方款項	302,706	82,800
其他企業負債	70,844	90,064
	<hr/>	<hr/>
總負債	19,599,062	13,319,728

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

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

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備添置、土地使用權及投資物業。

3. 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12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	301,089	234,890
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,267,084	1,757,458
員工成本(包括董事薪酬)	370,867	194,373
廣告成本	117,127	62,465
折舊	73,759	17,415
土地使用權攤銷	8,966	16,110
辦公室租賃付款	12,908	6,770
核數師酬金	6,484	4,855
捐款予政府慈善機構	25,913	38,072

(a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
物業建築及裝飾	3%
租金收入	5%
物業管理	5%
酒店服務	5%

4. 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
委託貸款之利息收入	28,876	—
出售一家子公司之收益	31,251	—
出售土地使用權之收益	—	9,471
來自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值收益及出售收益－淨額	115	4,996

5. 融資收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	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	(481,677)	(181,753)
－優先票據	(301,985)	(55,335)
減：資本化利息	<u>764,699</u>	<u>230,942</u>
	(18,963)	(6,146)
融資活動產生的淨匯兌收益	<u>105,525</u>	<u>36,274</u>
	<u>86,562</u>	<u>30,128</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	450,809	486,266
－中國土地增值稅	524,273	195,358
－中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	14,306	27,123
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	<u>747,036</u>	<u>595,765</u>
	<u>1,736,424</u>	<u>1,304,512</u>

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

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前經營利潤	<u>5,286,881</u>	<u>4,489,953</u>
按適用企業所得稅率計算	1,304,681	1,128,598
不可扣除所得稅開支的影響	50,613	11,341
毋須繳納所得稅收入的影響	(26,381)	(9,069)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<u>(131,068)</u>	<u>(48,839)</u>
	1,197,845	1,082,031
若干中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	14,306	27,123
中國土地增值稅	<u>524,273</u>	<u>195,358</u>
	<u>1,736,424</u>	<u>1,304,512</u>

中國企業所得稅

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

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，本集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%，根據新企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的子公司所適用的企業所得稅率自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。2011年的適用稅率為24%（2010年：22%）

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國境外直接控股公司之中國子公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，則對該等直接控股公司徵收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。

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詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

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。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島成立之直接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。

香港利得稅

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

7. 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除以年內已發行普通股的加權平均數(不包括本集團所購買的普通股及根據股份獎勵計劃持有的股份)計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,415,230</u>	<u>2,955,645</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,030,607</u>	<u>4,075,024</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>84.73分</u>	<u>72.53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。本集團按照該兩項計劃項下未行使購股權所附認購權的金錢價值為基準，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12月31日止年度，由於年內的普通股平均市價低於認購價，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利(2010年：相等)。

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息每股普通股人民幣6.00分(2010年：人民幣6.00分)	<u>243,065</u>	<u>244,107</u>

2010年末期現金股息人民幣244,107,000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的股息人民幣2,301,000元後所得的股息淨額為人民幣241,806,000元，乃於截至2011年12月31日止年度綜合權益變動表內列作與擁有人的交易。

董事已建議派發末期股息每股普通股人民幣6.00分，按於2011年12月31日已發行普通股計算，合計人民幣243,065,000元。該等派息須在2012年5月18日舉行之股東週年大會上獲股東批准。此應付股息不在綜合財務報表中反映。

9. 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度			
於2010年1月1日	5,582,400	925,386	6,507,786
添置	33,252	883,600	916,852
土地使用權轉入	–	100,690	100,690
結轉	805,618	(805,618)	–
公允價值收益—淨額	2,562,730	–	2,562,730
於2010年12月31日	<u>8,984,000</u>	<u>1,104,058</u>	<u>10,088,058</u>
截至2011年12月31日止年度			
於2011年1月1日	8,984,000	1,104,058	10,088,058
添置	294,719	2,618,666	2,913,385
轉撥至物業及設備以及土地使用權(附註(a))	(183,958)	(458,198)	(642,156)
公允價值收益—淨額	11,860	3,547,212	3,559,072
結轉	4,911,074	(4,911,074)	–
出售一家子公司	–	(893,000)	(893,000)
於2011年12月31日	<u>14,017,695</u>	<u>1,007,664</u>	<u>15,025,359</u>

- (a) 本年度內，早前持有以賺取長期租金收益的若干物業已由本集團用於百貨公司及遊樂場業務，因此已由投資物業重新分類為物業及設備以及土地使用權。

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2011年12月31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。

下列金額已於綜合全面收益表中確認：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入	194,879	180,635
來自可產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(58,300)	(49,597)
不會產生租金收入之直接經營開支	(25,785)	(30,978)

於2011年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2010年：相同)。

截至2011年12月31日止年度，借貸成本人民幣101,866,000元已於若干投資物業內資本化(2010年：人民幣52,571,000元)。

截至2011年12月31日止年度，借貸的資本化比率為9.09%（2010年：6.43%）。

於2011年12月31日，投資物業人民幣9,867,943,000元（2010年：人民幣6,364,253,000元）已質押，作為本集團借貸之抵押品。

根據不可註銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年以內	2,007	2,007
一年以上及五年以內	8,028	8,028
五年以上	502	2,509
	<u>10,537</u>	<u>12,544</u>

10. 貿易、其他應收款以及貸款

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	733,349	498,541
—關聯方	57,348	40,806
—第三方	676,001	457,735
向第三方提供委託貸款	270,000	170,000
收購土地使用權之訂金	100,000	262,342
其他應收款：	254,092	210,479
—關聯方	65,686	17,338
—第三方	188,406	193,141
	<u>1,357,441</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年及2010年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	574,285	412,865
90日以上及365日以內	159,064	85,676
	<u>733,349</u>	<u>498,541</u>

於2011年12月31日，貿易應收款人民幣55,109,000元(2010年：無)已逾期但未減值，且與眾多並無重大財務困難的獨立客戶有關，及基於過往經驗，逾期款項可予收回。此等貿易應收款之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	-	-
90日以上及365日以內	<u>55,019</u>	<u>-</u>
	<u>55,019</u>	<u>-</u>

11. 借貸

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
優先票據	2,863,823	1,344,658
—2015年9月到期的優先票據	1,284,301	1,344,658
—2014年3月到期的優先票據	753,686	-
—2014年9月到期的優先票據	825,836	-
銀行借貸	4,280,679	3,349,845
—有抵押	3,990,400	3,349,845
—無抵押	290,279	-
其他借貸	893,057	490,124
—有抵押	893,057	-
—無抵押	-	490,124
減：一年內到期款項	<u>(1,117,705)</u>	<u>(917,540)</u>
	<u>6,919,854</u>	<u>4,267,087</u>
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,083,934	733,241
—有抵押	898,934	682,771
—無抵押	185,000	50,470
其他借貸	234,362	303,500
—有抵押	214,362	-
—無抵押	20,000	303,500
長期借貸的即期部分	<u>1,117,705</u>	<u>917,540</u>
	<u>2,436,001</u>	<u>1,954,281</u>
總借貸	<u>9,355,855</u>	<u>6,221,368</u>

12. 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	2,125,387	1,036,927
– 關聯方	21,322	23,493
– 第三方	1,708,133	1,000,700
– 票據應付款– 第三方	395,932	12,734
其他應付款及應計費用：	667,327	236,401
– 關聯方	302,706	82,800
– 第三方	364,621	153,601
留成金應付款	159,173	131,463
收購土地使用權應付款	53,834	53,834
其他應付稅項	104,156	77,382
	3,109,877	1,536,007

於2011年12月31日，本集團的貿易應付款於發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	881,433	332,164
90日以上及180日以內	474,347	310,110
180日以上及365日以內	235,303	145,418
365日以上及3年以內	534,304	249,235
	2,125,387	1,036,927

管理層討論及分析

於回顧年度，本集團錄得總收益人民幣5,254百萬元(2010年：人民幣4,433百萬元)，較去年增加18.5%。截至2011年12月31日止年度之純利上升11.5%至人民幣3,550百萬元(2010年：人民幣3,185百萬元)，而截至2011年12月31日止年度之本公司權益持有人應佔部分為人民幣3,415百萬元(2010年：人民幣2,956百萬元)，較去年增加15.5%。截至2011年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣84.73分(2010年：人民幣72.53分)。

截至2011年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團主要收益來源。

於2011年度之收益增長主要因來自物業銷售的收入增加。

截至2011年12月31日止年度，物業銷售錄得收益人民幣4,749百萬元(2010年：人民幣4,162百萬元)。物業銷售收益理想，乃由於發售物業之地區增加，而該等物業已於2011年交付。

截至2011年12月31日止年度，租金和物業管理服務收入為人民幣284百萬元(2010年：人民幣237百萬元)。租金收入和物業管理服務收入增長，主要由於2011年底有六個新購物商場開幕，以致租賃總面積增加。

市場及業務回顧

2011年仍然是中國房地產的調控年，中國中央政府持續收緊利息和信貸以遏止過熱的樓市，市場氣氛仍相當波動。

於2011年，本集團最大成就是位於宿遷、鹽城、青島李滄、青島即墨、洛陽及泉州安溪六個新購物商場開業，另外更有兩家新酒店，分別為青島城陽寶龍福朋酒店及煙台海陽寶龍雅樂軒酒店在2月及7月開幕，令本集團酒店業務進一步擴展。

本集團在購地方面繼續保持審慎態度。於2011年為本集團新增了六塊土地儲備，包括位於泉州晉江、天津北綠地、天津濱海、江蘇鎮江、上海曹路及上海華新的地塊。

為確保流動現金及資金能靈活調動，本公司於2011年3月成功發行本金額人民幣750百萬元之美元結算2014年3月到期11.5%優先票據，另於同月內自銀團獲授定期貸款合共47百萬美元。於2011年9月，本公司向中國人壽信託有限公司發行於2014年9月到期且本金額為10億港元的13.8%優先票據。本公司將以穩定可行方式，持續改進其發展步伐，以迎合瞬息萬變之環境。

物業發展

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及交付項目的總建築面積合共約為657,575平方米(2010年：515,567平方米)，較2010年之總建築面積增加27.5%。

憑藉提供位於中國不同級別城市的產品，本集團於回顧年度內錄得理想的物業銷售表現。本集團於2011年內的銷售增長主要受青島李滄、鹽城、宿遷、洛陽及鄭州之已交付物業帶動，如下表所示：

	已交付 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	4,667	58,774	12,594
住宅	264	1,285	4,867
常州			
商業	3,229	60,046	18,596
住宅	83,387	421,641	5,056
洛陽			
商業	82,700	595,582	7,202
泉州安溪			
商業	11,365	141,578	12,457
青島城陽			
住宅	370	2,315	6,257
青島即墨			
商業	5,075	73,212	14,426
青島李滄			
商業	14,704	327,952	22,303
住宅	113,684	953,115	8,384
宿遷			
商業	40,876	333,458	8,158
住宅	87,359	393,928	4,509
泰安			
商業	1,239	8,357	6,745
住宅	551	6,151	11,163
無錫旺莊			
商業	823	21,405	26,009
住宅	7,539	67,240	8,919
無錫玉祁			
商業	816	5,399	6,616
住宅	49,498	203,908	4,120

	已交付 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
新鄉			
商業	18,961	187,640	9,896
鹽城			
商業	12,869	219,261	17,038
住宅	113,146	619,267	5,473
煙台海陽			
商業	814	6,378	7,835
住宅	3,639	41,122	11,300
總計			
商業	198,138	2,039,042	10,291
住宅	459,437	2,709,972	5,898
	<u>657,575</u>	<u>4,749,014</u>	<u>7,222</u>

於2011年，本集團的總合約銷售面積減少7.2%至約811,959平方米(2010年：874,560平方米)，而2011年合約銷售總金額達人民幣5,481百萬元(2010年：人民幣6,215百萬元)，較2010年減少11.8%。

物業投資

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物商場等若干商業物業供租賃之用。於2011年12月31日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約1,454,365平方米(2010年：774,423平方米)，較2010年之面積增加87.8%。

於2011年，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣195百萬元(2010年：人民幣181百萬元)，較2010年增加7.7%，租賃收入增加，主要由於宿遷及鹽城的寶龍城市廣場在2011年9月開幕。

於2011年，本集團來源於提供物業管理服務的物業管理服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣89百萬元(2010年：人民幣56百萬元)，較2010年增加58.9%。

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。繼城陽寶龍福朋酒店及煙台海陽寶龍雅樂軒酒店於2011年2月及2011年7月正式開幕，本集團於2011年底合共擁有四家酒店，並已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家子公司管理。2011年，本集團錄得酒店收入約人民幣139百萬元，較2010年攀升451.2%。收入增加主要歸因於兩家新酒店開幕以及蘇州太倉之寶龍福朋酒店收入增長。

零售及配套服務

於2011年，寶龍也開始發展百貨公司、KTV及遊樂場等業務，在多個寶龍城市廣場內以寶萊百貨、龍麥時尚KTV、草上飛樂園等品牌經營。

銷售成本

銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。2011年銷售成本約為人民幣2,951百萬元，比較2010年的銷售成本約人民幣2,030百萬元，增幅達45.3%，主要反映收益之相應增長。

毛利及毛利率

毛利由2010年人民幣2,402百萬元減少4.1%至2011年人民幣2,303百萬元；毛利率由2010年的54.2%輕微下跌至2011年的43.8%，乃由於產品組合及已支付物業所在地之差異所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2011年12月31日止年度的銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣712百萬元，較2010年的約人民幣514百萬元增長38.5%，其中銷售及營銷成本由2010年的約人民幣119百萬元增長74.8%至2011年約人民幣208百萬元，而行政開支由2010年的約人民幣395百萬元增長27.6%至2011年約人民幣504百萬元，主要是由於本集團擴充導致員工成本上升所致。

投資物業重估收益

本集團於2011年錄得重估收益約人民幣3,559百萬元，較去年增加約人民幣996百萬元，主要是由於相較2010年12月31日，於2011年12月31日有更多投資物業須就建築面積及商場數目作出重估。

所得稅開支

所得稅開支由2010年的人民幣1,305百萬元增加33%至2011年的人民幣1,736百萬元，2010年金額較少主要由於獲得若干一次性土地增值稅優惠。

本公司權益持有人應佔利利潤

截至2011年12月31日止年度，本集團錄得權益持有人應佔利潤人民幣3,415百萬元(2010年：人民幣2,956百萬元)，較2010年增加人民幣459百萬元或15.5%。不計及應佔投資物業公允價值收益利潤，純利約為人民幣903百萬元。每股基本盈利由2010年的人民幣72.53分上升16.8%至2011年度之人民幣84.73分。

於回顧年度，銷售純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由2010年的28.5%下跌至2011年的17.2%。

流動資金及財務資源

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於2011年的流動資金充足，於2011年12月31日淨債務(借款總額減現金及現金等價物)為人民幣7,945百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)處於55.2%的水平。本集團於2011年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣1,819百萬元(2010年：人民幣4,002百萬元)。於2011年12月31日，借款總額為人民幣9,356百萬元(2010年：人民幣6,221百萬元)。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣2,436百萬元，而一年內到期的借款為人民幣6,920百萬元。

於2011年12月31日借款的實際利率如下：

	12月31日	
	2011年	2010年
優先票據		
—2015年9月到期的優先票據	15.02%	15.02%
—2014年3月到期的優先票據	13.46%	—
—2014年9月到期的優先票據	15.50%	—
銀行及其他借款	7.76%	5.21%

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

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

信貸政策

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

資產抵押

於2011年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣14,119百萬元的物業、在建物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2011年12月31日，有抵押的銀行借款總額為人民幣5,997百萬元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 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	<u>2,995,056</u>	<u>1,876,958</u>

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	3,907,013	2,766,366
—收購土地使用權	<u>1,205,200</u>	<u>1,809,186</u>
	<u>5,112,213</u>	<u>4,575,552</u>

(2) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年以內	13,227	12,908
一年以上但兩年以內	727	13,227
兩年以上但三年以內	—	727
	<u>13,954</u>	<u>26,862</u>

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五年的用地發展。

於2011年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為8.4百萬平方米，其中，土地儲備項目約3.8百萬平方米正在開發建設中；土地儲備項目約4.6百萬平方米持作未來發展。土地儲備將用於發展大型商用物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓及酒店。

於回顧年度，本集團成功通過下列項目之公開招拍掛擴大其土地儲備：

1. 天津濱海專案

專案位於塘沽區濱海旅遊區。

該專案建築面積約693,000平方米(不含地下建築面積)。

該專案建成後，將包括零售、住宅單位及酒店。

2. 天津市北綠地

該專案鄰近於家堡金融區天津寶龍國際中心項目。

該專案發展建築面積約70,000平方米(含地下建築面積)。

預期該專案將包括大型超市、電器舖、自助KTV、美食廣場、購物小店等多種業態。

3. 上海市曹路鎮

該專案位於上海浦東新區之東部。

地塊佔地面積約71,162平方米，發展建築面積約194,000平方米(含地下建築面積)。

專案建成後預期將包括企業公館、商務快捷酒店、酒店式公寓、商業街等多種業態。

4. 泉州晉江項目

該專案位於泉州晉江市青陽街道陳村片區。

地塊佔地面積135,402平方米，發展建築面積約831,000平方米(含地下建築面積)。

該專案建成後，預期將包括購物中心、酒店式公寓、商業街、住宅、酒店等多種業態。

5. 江蘇鎮江

地塊位於金谷東路以東，谷陽大道以南。

地塊佔地面積79,094平方米，建築面積約232,000平方米。

該專案建成後，將包括購物中心、酒店式公寓、商業街、住宅、酒店等多種業態。

6. 上海華新

地塊位於位於上海青浦區的華新鎮新府中路東側。

地塊佔地面積147,402平方米，發展建築面積約298,000平方米。

該專案建成後，預期將包括酒店式公寓、商業街、住宅、酒店等多種業態。

展望

本集團將會繼續集中於發展大型、綜合性商業項目。本集團將會擴充其於經濟發達的二三線城市的據點，尤其是山東、江蘇、河南、天津及福建等省區，而本集團更擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。與此同時，本集團將會繼續在一線城市，尤其是上海，尋求商機，以發展較小規模的綜合性社區商業業務。

此外，本集團將繼續改進其商場與酒店之管理，旨在為本公司股東帶來更豐碩回報。

展望未來，本集團將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」理念，透過優質產品、靈活市場推廣策略及與零售商締結戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團總共僱4,154名全職僱員(2010年：2,330名僱員)。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。於2009年9月16日，本集團採納購股權計劃，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。於2011年12月31日，概無購股權根據計劃行使。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。股份獎勵計劃已於2010年12月2日採納，以表揚及激勵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。截至2011年12月31日，概無根據計劃授出任何股份。

股息

董事會已建議就截至2011年12月31日止年度支付末期股息每股本公司普通股人民幣6分。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性及透明度。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。本公司一直就截至2011年12月31日止年度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(「守則」)內所載的守則條文。

股東週年大會

本公司的股東週年大會將於2012年5月18日(星期五)舉行。召開股東週年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候後刊登及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2012年5月15日(星期二)至2012年5月18日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格出席將於2012年5月18日(星期五)舉行本公司之應屆股東週年大會並投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年5月14日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。為確定合資格可享有擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年5月23日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。本公司將於2012年5月24日至2012年5月29日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。須待股東於2012年5月18日(星期五)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息，末期股息將派付予於2012年5月29日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司按介乎每股0.96港元至1.06港元之價格從市場購回合共17,369,000股本公司股份，總代價約為17,508,160港元。所有已購回股份其後已於2012年1月9日註銷。董事認為購回股份可提高本集團淨價值以及其資產及／或每股盈利。除上文披露者外，於截至2011年12月31日止年度內，本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。購回股份詳情如下：

購回月份	已購回 股份數目	每股 最高價格 港元	每股 最低價格 港元	總計 港元
2011年12月	<u>17,369,000</u>	<u>1.06</u>	<u>0.96</u>	<u>17,490,540</u>

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已就是否遵守標準守則向所有董事作出的特別查詢，而本公司所有董事均確認，於截至2011年12月31日止年度內，均有遵守標準守則所規定的準則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及第3.22條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），並已遵照守則制定書面職權範圍。審核委員會之主要職務是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。

審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的年度業績。

於聯交所網站刊發詳盡業績公布

本公司截至2011年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄交本公司的股東，並於聯交所的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2012年3月22日

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