

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)

**截至2012年6月30日止六個月
中期業績公布**

業績摘要

- 截至2012年6月30日止六個月的收入較2011年同期的收入上升43.4%至人民幣2,797.8百萬元。
- 截至2012年6月30日止六個月的合約銷售額約人民幣3,059.6百萬元，較2011年同期的合約銷售額上升31.1%。
- 截至2012年6月30日止六個月的毛利率為40.8%，而純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)為14.1%。
- 回顧期間的核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之期間利潤)約人民幣394.4百萬元，較2011年同期的核心盈利上升45.9%。
- 截至2012年6月30日止六個月的每股盈利為人民幣30.45分。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)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2012年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2011年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 未經審核 人民幣千元	2011年 未經審核 人民幣千元
收入	2	2,797,781	1,950,577
銷售成本	3	(1,655,779)	(1,105,470)
毛利		1,142,002	845,107
投資物業公允價值收益－淨額	9	1,122,612	3,021,514
銷售及營銷成本	3	(91,896)	(71,525)
行政開支	3	(268,496)	(272,698)
其他(虧損)/收益－淨額	4	(27,902)	8,471
匯兌收益/(虧損)－淨額		624	(8,867)
經營利潤		1,876,944	3,522,002
融資(成本)/收入－淨額	5	(27,030)	41,272
一家共同控制實體分佔稅後利潤		13,315	—
除所得稅前利潤		1,863,229	3,563,274
所得稅開支	6	(634,012)	(1,042,153)
期間利潤		1,229,217	2,521,121
其他全面收入			
轉撥至投資物業之物業及設備及 土地使用權重估收益		80,161	—
可供銷售金融資產		(145)	—
期間其他全面收入(扣除稅項後)		80,016	—
期間全面收入總額		1,309,233	2,521,121
以下應佔：			
本公司擁有人		1,221,003	2,468,706
非控制性權益		8,214	52,415
		1,229,217	2,521,121

簡明綜合中期全面收益表(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 未經審核 人民幣千元	2011年 未經審核 人民幣千元
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,296,039	2,468,706
非控制性權益		13,194	52,415
		<u>1,309,233</u>	<u>2,521,121</u>
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)			
—基本	7	<u>30.45</u>	61.55
—攤薄		<u>30.45</u>	61.55
股息	8	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合中期資產負債表

		2012年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2011年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備		1,584,642	1,676,394
土地使用權		547,678	648,722
投資物業	9	16,630,926	15,025,359
於一家共同控制實體之權益		900,446	887,131
遞延所得稅資產		168,764	146,446
貸款及應收款	10	270,000	-
		<u>20,102,456</u>	<u>18,384,052</u>
流動資產			
開發中物業		8,274,898	6,407,247
持作銷售竣工物業		2,436,614	2,228,846
貿易、其他應收款以及貸款	10	1,279,585	1,357,441
預付款		2,871,429	3,682,762
預付稅項		135,992	122,910
可供銷售金融資產		16,159	-
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		5,803	2,524
受限制現金		821,621	407,428
現金及現金等價物		1,809,923	1,411,182
		<u>17,652,024</u>	<u>15,620,340</u>
總資產		<u>37,754,480</u>	<u>34,004,392</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		3,035,471	3,037,979
其他儲備		480,678	400,150
保留盈利			
— 擬派股息		-	243,065
— 未分配保留盈利		11,542,733	10,319,245
		<u>15,058,882</u>	<u>14,000,439</u>
非控制性權益		<u>418,085</u>	<u>404,891</u>
總權益		<u>15,476,967</u>	<u>14,405,330</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2012年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2011年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	11	7,460,510	6,919,854
遞延所得稅負債		<u>2,717,747</u>	<u>2,420,330</u>
		<u>10,178,257</u>	<u>9,340,184</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	12	3,334,245	3,109,877
客戶墊款		3,175,463	2,786,218
即期所得稅負債		1,958,212	1,926,782
借貸	11	<u>3,631,336</u>	<u>2,436,001</u>
		<u>12,099,256</u>	<u>10,258,878</u>
總負債		<u>22,277,513</u>	<u>19,599,062</u>
權益及負債總額		<u>37,754,480</u>	<u>34,004,392</u>
流動資產淨額		<u>5,552,768</u>	<u>5,361,462</u>
總資產減流動負債		<u>25,655,224</u>	<u>23,745,514</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

截至2012年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料(「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2011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2011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

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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港會計準則第12號(修訂本)(附註(1))	遞延稅項：撥回相關資產

1. 於2010年12月，香港會計師公會(「香港會計師公會」)修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公允價值計量的投資物業產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產之賬面值，來計量資產之遞延稅項。此修訂引入一項可推翻假設，即按公允價值計量之投資物業可透過出售全數收回。此修訂適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

本集團投資物業乃以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式之商業模式持有。對於該等投資物業，有關推定可被推翻，毋須重新計量相關遞延稅項。

除所披露者外，採納以上經修訂準則並無對中期財務資料產生任何重大影響。

- (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2012年12月31日止財政年度生效，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
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期年度改進	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。

- (c) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額之稅率累計。

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華人民共和國(「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。

截至2012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	物業投資	物業管理 服務	其他物業 開發相關 服務	對銷	本集團
	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	人民幣千元
總分部收入	2,362,835	159,763	86,033	193,909	-	2,802,540
分部間收入	-	-	(4,759)	-	-	(4,759)
收入	<u>2,362,835</u>	<u>159,763</u>	<u>81,274</u>	<u>193,909</u>	<u>-</u>	<u>2,797,781</u>
分部業績	862,291	1,229,286	(6,736)	(98,116)	(3,541)	1,983,184
其他虧損—淨額(附註4)						(27,902)
一家共同控制實體分佔 稅後利潤						13,315
未分配經營成本						(78,338)
融資成本—淨額(附註5)						<u>(27,030)</u>
除所得稅前利潤						1,863,229
所得稅開支(附註6)						<u>(634,012)</u>
期間利潤						<u>1,229,217</u>
折舊	6,580	-	1,358	42,363	-	50,301
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	2,955	-	2,955
投資物業公允價值收益 —淨額(附註9)	<u>-</u>	<u>1,122,612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,122,612</u>

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	<u>1,744,484</u>	<u>101,827</u>	<u>40,190</u>	<u>64,076</u>	<u>-</u>	<u>1,950,577</u>
分部業績	650,461	3,061,666	(15,514)	(95,229)	(3,088)	3,598,296
其他收益-淨額(附註4)						8,471
未分配經營成本						(84,765)
融資收入-淨額(附註5)						<u>41,272</u>
除所得稅前利潤						3,563,274
所得稅開支(附註6)						<u>(1,042,153)</u>
期間利潤						<u>2,521,121</u>
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- 淨額(附註9)	<u>-</u>	<u>3,021,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,021,514</u>

於2012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	18,951,293	17,589,280	140,736	2,001,918	(2,255,800)	36,427,427
其他資產						<u>1,327,053</u>
總資產						<u>37,754,480</u>
分部負債	5,268,715	491,236	186,272	2,260,459	(2,255,800)	5,950,882
其他負債						<u>16,326,631</u>
總負債						<u>22,277,513</u>
資本開支	<u>9,744</u>	<u>328,640</u>	<u>544</u>	<u>111,497</u>	<u>-</u>	<u>450,425</u>

於2011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	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>

分部資產與總資產對賬如下：

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
分部資產	36,427,427	33,131,605
其他資產		
—預付稅項	135,992	122,910
—遞延所得稅資產	168,764	146,446
—未分配的現金及現金等價物及受限制現金	969,074	519,235
—應收關聯方款項	24,454	65,686
—未分配物業及設備	14,030	8,287
—其他企業資產	14,739	10,223
總資產	<u>37,754,480</u>	<u>34,004,392</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
分部負債	5,950,882	5,522,545
其他負債		
—即期所得稅負債	1,958,212	1,926,782
—遞延所得稅負債	2,717,747	2,420,330
—即期借貸	3,631,336	2,436,001
—非即期借貸	7,460,510	6,919,854
—應付關聯方款項	242,358	302,706
—應付股息	240,580	—
—其他企業負債	75,888	70,844
	<u>22,277,513</u>	<u>19,599,062</u>
總負債		

與上一份年度財務報表披露之金額比較，總資產沒有重大變動。

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損失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。

向董事會所呈報之有關總資產及負債之金額乃以與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。

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6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售成本	1,200,183	867,108
員工成本(包括董事薪酬)	174,440	140,704
營業稅及其他徵費	159,568	100,365
酒店營運成本	67,613	52,612
廣告成本	56,422	34,022
折舊	50,301	28,871
物業管理服務成本	27,711	13,344
土地使用權攤銷	2,955	4,164
核數師酬金	2,500	2,700
捐款予政府慈善機構	1,800	5,500

4 其他(虧損)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
委託貸款之利息收入	10,520	8,668
出售一家子公司之虧損(附註(a))	(38,451)	-
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 收益/(虧損)—淨額	29	(197)

- (a) 於2012年5月25日，本集團向一名第三方出售一家中國全資子公司之全部權益，代價為人民幣64,482,000元。出售資產淨值及出售虧損詳情如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業及設備	9,915
土地使用權	202,890
遞延所得稅資產	1,706
應付本集團款項	(111,578)
資產淨值	102,933
代價	64,482
減：已出售資產淨值	(102,933)
出售一家子公司虧損	(38,451)

5 融資(成本)/收入—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息開支：		
—銀行借貸、其他借貸及融資租賃負債	(363,130)	(194,634)
—優先票據	(201,265)	(121,388)
減：資本化利息	<u>548,545</u>	<u>312,540</u>
	(15,850)	(3,482)
融資活動產生的淨匯兌(虧損)/收益	<u>(11,180)</u>	<u>44,754</u>
	<u>(27,030)</u>	<u>41,272</u>

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	190,514	138,916
—中國土地增值稅	196,825	162,216
遞延所得稅：		
—中國企業所得稅	<u>246,673</u>	<u>741,021</u>
	<u>634,012</u>	<u>1,042,153</u>

截至2012年6月30日止六個月，與其他全面收入組成部份有關之所得稅開支如下：

	除稅前 人民幣千元	所扣除稅項 人民幣千元	除稅後 人民幣千元
轉撥至投資物業之物業及設備及 土地使用權之重估儲備	106,881	(26,720)	80,161
可供銷售金融資產之公允價值虧損	<u>(145)</u>	<u>-</u>	<u>(145)</u>
其他全面收入	<u>106,736</u>	<u>(26,720)</u>	<u>80,016</u>
遞延所得稅		<u>(26,720)</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，對期間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(「企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，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%。2012年的適用稅率為25% (2011年：24%)。

根據企業所得稅法，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(「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

本公司及本集團於期內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。

7 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以期間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6月30日止六個月	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,221,003</u>	<u>2,468,706</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,009,928</u>	<u>4,010,730</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>30.45</u>	<u>61.55</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(按本公司股份的平均市場股價釐定)購買的股份數目。

截至2012年6月30日止六個月，由於普通股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(截至2011年6月30日止六個月：相同)。

8 股息

董事會已決議不宣派有關截至2012年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2011年6月30日止六個月：無)。

2011年末期現金股息人民幣242,881,000元(2010年：人民幣244,107,000元)已於2012年5月18日的股東週年大會上獲得批准並截至2012年6月30日尚未派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣2,301,000元(截至2011年6月30日止六個月：已付股息人民幣2,301,000元)後所得的股息淨額為人民幣240,580,000元，乃於截至2012年6月30日止六個月之簡明綜合中期權益變動表內列作與擁有人的交易。

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2012年6月30日止六個月			
於2012年1月1日之期初金額	14,017,695	1,007,664	15,025,359
添置	105,456	223,184	328,640
轉撥至物業及設備以及土地使用權	(85,424)	-	(85,424)
物業及設備以及土地使用權轉入	239,739	-	239,739
公允價值收益	52,523	1,070,089	1,122,612
	<u>14,329,989</u>	<u>2,300,937</u>	<u>16,630,926</u>
於2012年6月30日之期末金額	<u>14,329,989</u>	<u>2,300,937</u>	<u>16,630,926</u>
截至2011年6月30日止六個月			
於2011年1月1日之期初金額	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日之期末金額	<u>8,839,254</u>	<u>5,094,978</u>	<u>13,934,232</u>

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2012年6月30日之公允價值計算(2011年12月31日：相同)。

於2012年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2011年12月31日：相同)。

截至2012年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為12.47%(截至2011年6月30日止六個月：8.68%)。

於2012年6月30日，投資物業人民幣10,550,641,000元(2011年12月31日：人民幣9,867,943,000元)已質押，作為本集團借貸之抵押品(附註11)。

10 貿易、其他應收款以及貸款

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
非流動資產：		
貸款及應收款—向第三方提供委託貸款	<u>270,000</u>	<u>—</u>
流動資產：		
貿易應收款(附註(a))	782,951	733,349
—關聯方	60,075	57,348
—第三方	<u>722,876</u>	<u>676,001</u>
向第三方提供委託貸款	—	270,000
收購土地使用權之訂金	95,000	100,000
其他應收款：	401,634	254,092
—關聯方	24,454	65,686
—第三方	<u>377,180</u>	<u>188,406</u>
	<u>1,279,585</u>	<u>1,357,441</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2012年6月30日及2011年12月31日，本集團的貿易應收款於發票日期的賬齡分析如下：

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
90日內	635,003	574,285
90日以上及365日以內	<u>147,948</u>	<u>159,064</u>
	<u>782,951</u>	<u>733,349</u>

於2012年6月30日，貿易應收款人民幣55,941,000元(2011年12月31日：人民幣55,019,000元)已逾期但未減值。此等貿易應收款之賬齡分析如下：

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
90日以上及365日以內	<u>55,941</u>	<u>55,019</u>

11 借貸

2012年6月30日 2011年12月31日
人民幣千元 人民幣千元

計入非流動負債的借貸：

優先票據	2,882,363	2,863,823
—2015年9月到期的優先票據	1,291,445	1,284,301
—2014年3月到期的優先票據	757,735	753,686
—2014年9月到期的優先票據	833,183	825,836
銀行借貸	5,365,207	4,280,679
—有抵押	5,067,459	3,990,400
—無抵押	297,748	290,279
其他借貸—有抵押	1,440,366	893,057
融資租賃負債	213,421	—
減：一年內到期款項	(2,440,847)	(1,117,705)
	<u>7,460,510</u>	<u>6,919,854</u>

計入流動負債的借貸：

銀行借貸	892,921	1,083,934
—有抵押	645,041	898,934
—無抵押	247,880	185,000
其他借貸	297,568	234,362
—有抵押	261,047	214,362
—無抵押	36,521	20,000
長期借貸的即期部分	<u>2,440,847</u>	<u>1,117,705</u>
	<u>3,631,336</u>	<u>2,436,001</u>
總借貸	<u>11,091,846</u>	<u>9,355,855</u>

12 貿易及其他應付款

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,887,262	2,125,387
—關聯方	20,556	21,322
—第三方	1,277,245	1,708,133
—票據應付款—第三方	589,461	395,932
其他應付款及應計費用	679,202	667,327
—關聯方	242,358	302,706
—第三方	436,844	364,621
留成金應付款	170,439	159,173
收購土地使用權應付款	248,834	53,834
其他應付稅項	107,928	104,156
應付本公司擁有人股息	240,580	—
	3,334,245	3,109,877

於2012年6月30日，本集團的貿易應付款於發票日期的賬齡分析如下：

	2012年6月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
90日內	779,921	881,433
90日以上及180日以內	383,406	474,347
180日以上及365日以內	280,105	235,303
365日以上及3年以內	443,830	534,304
	1,887,262	2,125,387

管理層討論及分析

市場回顧及展望

2012年上半年，本集團堅守「穩健經營、精益求精」的核心戰略，地產開發繼續以「提升品質、控制成本、優化設計、升級產品」為工作主線；商業經營以「提升現有資產價值，打造更強大品牌」為經營方針；更全賴全體同仁的共同努力，在2012年上半年圓滿地達成了多個目標。

於2012年上半年，政府對房地產的調控依然嚴格，貸款與房地產銷售的發展重拾正軌。相對於2011年迅速拓展版圖，成功實現了六個商場及兩家酒店開業，寶龍於2012年則更強調資源整合、營運能力的細化及提升。通過內部集思廣益、專題研討、深入論證，本集團得以鞏固其產品定位，並對相關人員進行了針對性的系列培訓，尤其讓管理團隊對未來產品的模式、專案規模，以及區域的發展等更為明確，讓有關員工可做出更妥善的安排。

本集團今年花了很多心思對現行專案進行全面升級改造；也投放了資源對旗下所有專案進行了一次大範圍的評估盤點，統計及分析了營運中的問題，為規範未來的寶龍產品奠定了基礎。

總結本集團於2012年上半年的表現，本集團實現了合約銷售約人民幣3,059.6百萬元，按年增長約31.1%，其中貢獻較大的主要項目包括杭州、洛陽、泉州安溪、重慶合川及廈門等，而總體毛利率維持約40.8%。2011年新開業的6個購物商場，包括宿遷、鹽城、青島李滄、青島即墨、洛陽及泉州安溪都有不錯的表現，其中大部分的入住率都超過90%，令回顧期間本集團的總租金收入提高約56.9%至約人民幣160百萬元。至於酒店和百貨，兩者作為綜合體開發的配套業務，主力提升寶龍商業的定位。酒店業績達到預期，經營業績穩定，帶來總收入約人民幣75百萬元。

除財務表現有所改善之外，本集團的品牌及形象亦有所改善，2012年上半年獲得了權威機構頒發的多達16個大獎，如「2012中國房地產百強企業第39名」、「2012中國房地產百強之星」、「2012中國商業地產30強企業第2名」、「2012中國房地產上市公司綜合實力五十強」、「2012中國大陸在港上市房地產公司綜合實力十強」、「2012中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強」及「2012中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力十強」等。這些獎項的獲得都是對寶龍成績的重要肯定。

有見及多變的政策和市場，2012下半年，寶龍將繼續貫徹本集團「穩健經營、精益求精」的核心策略，強化行銷、緊貼市場，及時調整銷售策略。同時，本集團也將繼續加強產品定位、提高設計水準、進一步提高寶龍產品的市場競爭力。為了維持穩健的現金流，本集團將繼續發揮穩健的財務管理手段，做好適當的融資安排，並視本公司流動資金狀況，靈活調動現金流，確保財務安全和穩健運營。同時實行更加嚴緊的成本控制措施，務求全面降低成本。本集團將持續注重區域選擇，謹慎理性擴充，促進土地儲備持續健康發展。在本集團上下共同努力下，管理層竭誠為本公司股東（「股東」）帶來理想回報。

業務回顧及財務分析

截至2012年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；及(iv)其他物業發展相關服務，進行其業務活動。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2012年6月30日止六個月內，本集團緊密符合其已竣工及交付時間表，已售及交付項目的建築面積（「**建築面積**」）約357,580平方米（截至2011年6月30日止六個月：251,575平方米），較2011年同期的金額增加42.1%。

物業銷售表現

截至2012年6月30日止六個月內，本公司錄得穩定的物業銷售表現。

本公司總合約銷售面積約358,881平方米（截至2011年6月30日止六個月：345,687平方米），而合約銷售總金額約人民幣3,059.6百萬元（截至2011年6月30日止六個月：人民幣2,334.6百萬元）。截至2012年6月30日止六個月的銷售金額較2011年同期的金額增加約31.1%。

項目名稱	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)
泉州安溪	48,646	285,955
常州	26,736	178,620
重慶合川	43,836	272,069
杭州	59,618	981,475
泉州晉江	23,477	175,176
洛陽	44,228	292,436
青島即墨	25,659	162,174
青島李滄	1,896	15,452
宿遷	16,841	82,353
泰安	2,206	14,745
蘇州太倉	8,517	57,602
天津于家堡	4,776	103,639
無錫玉祁	10,864	46,832
廈門	3,919	184,681
新鄉	24,189	110,502
鹽城	11,174	73,843
煙台海陽	899	12,509
其他	6,401	52,250
	358,881	3,059,607

酒店業務

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。於2012年6月30日，本集團經營三家星級酒店及兩家廉價酒店，即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店及青島寶龍戴斯酒店。於回顧期內，本集團錄得酒店收入約人民幣75百萬元。酒店繼續作為寶龍綜合項目的重要配套設施。

投資物業

為獲取穩定收入流，本集團持有及管理一項作租賃用途的商業物業投資組合。於2012年6月30日，本集團持有作為按公平值計量的投資物業，其建築面積合共約1.6百萬平方米(2011年12月31日：1.45百萬平方米)，相對2011年底增加約10.3%。

截至2012年6月30日止六個月，本集團的投資物業錄得租金收入約人民幣159.8百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣101.8百萬元)，較2011年同期的金額增加57.0%，主要是由於2011年新開設六個購物中心帶來的租金收入增加。

物業管理及相關服務

截至2012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(扣除本集團內部抵銷)約為人民幣81.3百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣40.2百萬元)，較2011年同期的金額大幅增加102.2%。

銷售成本

銷售成本包括土地、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅等。截至2012年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣1,655.8百萬元，比較截至2011年6月30日止六個月約人民幣1,105.5百萬元，增幅約為49.8%，主要由於已售及交付物業增加所致。

除所得稅前利潤

截至2012年6月30日止六個月的除所得稅前利潤達人民幣1,863.2百萬元(其中投資物業公允價值收益達人民幣1,122.6百萬元)，較2011年同期減少約47.7%。

銷售及營銷成本以及行政開支

截至2012年6月30日止六個月的銷售及營銷成本為人民幣91.9百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣71.5百萬元)，主要由於銷售項目的數量有所增加。行政開支略為減少1.5%至約人民幣268.5百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣272.7百萬元)。

投資物業公允價值收益

截至2012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1,122.6百萬元(2011年6月30日：人民幣3,021.5百萬元)。

所得稅開支

所得稅開支由截至2011年6月30日止六個月的人民幣1,042.2百萬元減少至截至2012年6月30日止六個月的人民幣634.0百萬元，減幅為39.2%，主要由於總利潤於回顧期內下跌。

本公司權益擁有人應佔利潤

截至2012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1,221.0百萬元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣2,468.7百萬元)，減幅為50.5%。每股基本盈利為人民幣30.45分(截至2011年6月30日止六個月：人民幣61.55分)，較2011年同期的金額減少50.5%。

截至2012年6月30日止六個月，純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由截至2011年6月30日止六個月的13.9%增加至2012年上半年的14.1%。

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及銀行借款，該等款項乃用作營運資金。於2012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8,460.3百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)為54.7%。於2012年6月30日，本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)合共為人民幣2,631.5百萬元，借款總額為人民幣11,091.8百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣3,631.3百萬元，而一年後到期的借款為人民幣7,460.5百萬元。

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團僱用共5,133名(2011年6月30日：3,499名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額為人民幣174.4百萬元。本集團採納按工作表現去釐定獎勵的制度，以推動其員工。本集團亦向員工提供不同類型的培訓計畫，藉以提升員工的技能和專業知識。

中期股息

董事會並不建議宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息。

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2012年6月30日止六個月，本公司由2012年1月1日直至2012年3月31日止已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則（「企管守則」）所載的守則條文，並由2012年4月1日直至2012年6月30日止已遵守經修訂企管守則，惟下文企管守則第A.6.7條所偏離者除外。

守則條文第A.6.7條

根據企管守則的守則條文第A.6.7條，本公司的獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司的股東大會。然而，基於須處理其他業務，本公司非執行董事許華芬女士及劉曉蘭女士及本公司獨立非執行董事梅建平先生及聶梅生女士並無出席本公司於2012年5月18日舉行的股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年6月30日止期間內，本公司於市場按每股介乎0.98港元至1.01港元之價格購回合共3,066,000股本公司股份，總代價為3,055,330港元。所有已購回的股份其後已於2012年2月17日註銷。本公司董事相信，購回股份將提升本集團及其資產及／或其每股盈利的淨值。除本文披露者外，本公司或其子公司概無於截至2012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。購回股份的詳情載列如下：

購回月份	已購回		每股最低價 港元	總購買價 港元
	股份數目	每股最高價 港元		
2012年1月	<u>3,066,000股</u>	<u>1.01</u>	<u>0.98</u>	<u>3,055,330</u>

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」）作為董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已就有關任何不遵守標準守則向本公司全體董事作出特別查詢，本公司全體董事均確認，彼等於截至2012年6月30日止六個月已遵守標準守則載列的所需標準。

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、梅建平先生及聶梅生女士組成。

審核委員會已與本公司的管理層審閱截至2012年6月30日止六個月的中期業績。

刊發中期報告

本公司截至2012年6月30日止六個月的中期報告，當中載有上市規則所須的所有資料，將於適當時候寄發給股東，並可於香港聯合交易所有限公司的網站 www.hkexnews.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，2012年8月30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、肖清平先生及施思妮女士；本公司的非執行董事為許華芬女士及劉曉蘭女士；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。