

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2013年6月30日止六個月

中期業績公布

業績摘要

- 截至2013年6月30日止六個月的收入約為人民幣3,472.1百萬元，較2012年同期的收入上升24.1%。
- 截至2013年6月30日止六個月的物業銷售金額約為人民幣3,038.9百萬元，較2012年同期的物業銷售上升28.6%。
- 截至2013年6月30日止六個月的租金及物業管理費約人民幣328.9百萬元，較2012年同期的租金及物業管理費上升36.5%。
- 截至2013年6月30日止六個月的核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之回顧期內利潤)約人民幣543.3百萬元，較2012年同期的核心盈利上升37.8%。
- 於2013年6月30日，現金及現金等價物以及受限制現金較2012年底上升117.0%至人民幣4,362.0百萬元，現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款比率從去年底的0.6上升到1.1，流動性得到優化。
- 2013年1月以11.25%票息發行5年期2.5億美元優先票據；2013年5月成功以9.5%票息發行3年期人民幣8億元優先票據。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「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2013年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2012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	
		2013年 未經審核 人民幣千元	2012年 未經審核 人民幣千元
收入	2	3,472,093	2,797,781
銷售成本	3	(2,415,183)	(1,655,779)
毛利		1,056,910	1,142,002
投資物業公允價值收益—淨額	9	242,003	1,122,612
銷售及營銷成本	3	(77,083)	(91,896)
行政開支	3	(270,357)	(268,496)
其他收益／(虧損)—淨額	4	45,957	(27,902)
匯兌(虧損)／收益—淨額		(3,046)	624
經營利潤		994,384	1,876,944
融資收入／(成本)—淨額	5	59,341	(27,030)
一家共同控制實體分佔稅後利潤		24,175	13,315
一家聯營公司分佔稅後虧損		(118)	—
除所得稅前利潤		1,077,782	1,863,229
所得稅開支	6	(356,458)	(634,012)
期間利潤		721,324	1,229,217
其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目： 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
其後可能重新分類至損益的項目： 可供銷售金融資產變動		367	(145)
期間其他全面收入(扣除稅項後)		367	80,016
期間全面收入總額		721,691	1,309,233
以下應佔：			
本公司擁有人		719,311	1,221,003
非控制性權益		2,013	8,214
		721,324	1,229,217

簡明綜合中期全面收益表(續)

		截至6月30日止六個月	
		2013年	2012年
		未經審核	未經審核
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		719,678	1,296,039
非控制性權益		2,013	13,194
		<u>721,691</u>	<u>1,309,233</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	17.939	30.449
—攤薄		17.936	30.449
股息	8	—	—

簡明綜合中期資產負債表

		2013年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2012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		1,596,888	1,578,966
土地使用權		581,534	543,527
投資物業	9	19,043,861	18,147,844
於一家共同控制實體之權益		1,032,396	1,012,423
於一家聯營公司之權益		36,882	–
遞延所得稅資產		161,937	167,094
貸款	10	–	270,000
		22,453,498	21,719,854
流動資產			
開發中物業		11,408,377	10,789,478
持作銷售竣工物業		3,063,512	2,649,985
貸款	10	270,000	–
貿易及其他應收款	11	1,793,366	1,452,635
預付款		906,790	1,371,281
預付稅項		195,121	195,964
可供銷售金融資產		16,829	16,462
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		2,750	1,750
受限制現金		410,166	557,979
現金及現金等價物		3,951,846	1,452,217
		22,018,757	18,487,751
總資產		44,472,255	40,207,605
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		3,035,471	3,035,471
其他儲備		485,497	488,132
保留盈利		–	323,841
– 擬派股息		–	–
– 未分配保留盈利		12,918,779	12,191,620
		16,439,747	16,039,064
非控制性權益		461,371	460,376
總權益		16,901,118	16,499,440

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2013年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2012年 12月31日 經審核 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	12	10,677,927	7,731,776
衍生金融工具		16,898	-
遞延所得稅負債		<u>3,123,069</u>	<u>3,009,963</u>
		<u>13,817,894</u>	<u>10,741,739</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	13	4,258,769	3,910,015
客戶墊款		3,449,871	3,633,826
即期所得稅負債		2,116,975	2,100,335
借貸	12	<u>3,927,628</u>	<u>3,322,250</u>
		<u>13,753,243</u>	<u>12,966,426</u>
總負債		<u>27,571,137</u>	<u>23,708,165</u>
權益及負債總額		<u>44,472,255</u>	<u>40,207,605</u>
流動資產淨額		<u>8,265,514</u>	<u>5,521,325</u>
總資產減流動負債		<u>30,719,012</u>	<u>27,241,179</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

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2012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2012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) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈列
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及共同控制實體
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
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
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
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期年度改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用政府貸款

除所披露者外，採納以上新訂及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。

(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2013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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年) 的修訂	投資實體	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露	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或虧損總額之稅率累計。

2 分部資料

本公司執行董事(「執行董事」)為本集團的首席營運決策者，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。執行董事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2013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	3,038,916	197,876	140,564	104,261	-	3,481,617
分部間收入	-	-	(9,524)	-	-	(9,524)
收入	<u>3,038,916</u>	<u>197,876</u>	<u>131,040</u>	<u>104,261</u>	<u>-</u>	<u>3,472,093</u>
分部業績	770,587	313,030	15,046	(81,495)	(2,633)	1,014,535
其他收益—淨額(附註4)						45,957
一家共同控制實體分佔 稅後利潤						24,175
一家聯營公司分佔 稅後虧損						(118)
未分配經營成本						(66,108)
融資收入—淨額(附註5)						<u>59,341</u>
除所得稅前利潤						1,077,782
所得稅開支(附註6)						<u>(356,458)</u>
期間利潤						<u>721,324</u>
資本開支	8,421	708,285	498	102,806	-	820,010
折舊	17,281	-	1,146	30,273	-	48,700
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	6,342	-	6,342
投資物業公允價值收益 —淨額(附註9)	<u>-</u>	<u>242,003</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>242,003</u>

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 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	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)
融資費用—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>
資本開支	9,744	328,640	544	111,497	-	450,425
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>

於2013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	22,218,730	20,225,369	216,840	3,095,876	(2,785,849)	42,970,966
其他資產						<u>1,501,289</u>
總資產						<u>44,472,255</u>
分部負債	5,128,868	727,209	247,939	3,316,855	(2,785,849)	6,635,022
其他負債						<u>20,936,115</u>
總負債						<u>27,571,137</u>

於2012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	21,534,492	18,087,065	232,470	2,325,537	(2,684,709)	39,494,855
其他資產						<u>712,750</u>
總資產						<u>40,207,605</u>
分部負債	5,676,278	1,424,920	217,595	2,307,631	(2,684,709)	6,941,715
其他負債						<u>16,766,450</u>
總負債						<u>23,708,165</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
分部資產	42,970,966	39,494,855
其他資產		
—預付稅項	195,121	195,964
—遞延所得稅資產	161,937	167,094
—未分配的現金及現金等價物及受限制現金	1,028,732	297,944
—應收關聯方款項	28,865	25,369
—未分配物業及設備	8,304	9,232
—其他企業資產	78,330	17,147
	<u>44,472,255</u>	<u>40,207,605</u>
總資產		

分部負債與總負債對賬如下：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
分部負債	6,635,022	6,941,715
其他負債		
—即期所得稅負債	2,116,975	2,100,335
—遞延所得稅負債	3,123,069	3,009,963
—即期借貸	3,927,628	3,322,250
—非即期借貸	10,677,927	7,731,776
—應付關聯方款項	690,577	531,425
—應付股息	320,773	—
—衍生金融負債	16,898	—
—其他企業負債	62,268	70,701
	<u>27,571,137</u>	<u>23,708,165</u>
總負債		

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執行董事匯報，並按與簡明綜合中期全面收益表一致之方式計量。

向執行董事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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售成本(不包括員工成本)	1,942,580	1,200,183
營業稅及其他徵費	208,385	159,568
員工成本(包括董事薪酬)	203,773	174,440
酒店營運成本	73,286	67,613
折舊	48,700	50,301
廣告成本	45,687	56,422
物業管理服務成本	34,065	27,711
辦公室租賃付款	7,274	4,638
土地使用權攤銷	6,342	2,955
捐款予政府慈善機構	5,236	1,800
核數師酬金	2,000	2,500

4 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售投資物業收益	51,403	—
委託貸款之利息收入	10,762	10,520
可供出售金融資產之投資收入	932	—
衍生金融工具公允價值虧損	(16,898)	—
購回優先票據虧損	(429)	—
出售一家子公司之虧損	—	(38,451)
其他	187	29

5 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012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	(397,326)	(363,130)
—優先票據	(288,144)	(201,265)
減：資本化利息	664,214	548,545
	(21,256)	(15,850)
融資活動產生的淨匯兌收益／(虧損)	80,597	(11,180)

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	126,389	190,514
－中國土地增值稅	111,806	196,825
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	118,263	246,673
	<u>356,458</u>	<u>634,012</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實體適用的企業所得稅率為25%。

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。本集團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。

香港利得稅

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	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>719,311</u>	<u>1,221,003</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>4,009,660</u>	<u>4,009,928</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>17.939</u>	<u>30.449</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。如上計算的股份數目與假設兩計劃獲行使而已發行的股份數目作一比較。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	719,311	1,221,003
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	4,010,528	4,009,928
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	4,009,660	4,009,928
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	868	—
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>17.936</u>	<u>30.449</u>

8 股息

董事會已決議不宣派有關截至2013年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

2012年末期現金股息人民幣323,841,000元(2011年：人民幣242,881,000元)已於2013年5月20日的股東週年大會上獲得批准並截至2013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3,068,000元(截至2012年6月30日止六個月：股息人民幣2,301,000元)後所得的股息淨額為人民幣320,773,000元，乃於截至2013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2013年6月30日止六個月			
於2013年1月1日之期初金額	16,196,318	1,951,526	18,147,844
添置	33,782	674,503	708,285
轉撥	54,271	(54,271)	–
出售	(54,271)	–	(54,271)
公允價值收益淨額	–	242,003	242,003
	<u>16,230,100</u>	<u>2,813,761</u>	<u>19,043,861</u>
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)
轉撥自物業及設備以及土地使用權	239,739	–	239,739
公允價值收益淨額	52,523	1,070,089	1,122,612
	<u>14,329,989</u>	<u>2,300,937</u>	<u>16,630,926</u>

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2013年6月30日之公允價值計算(2012年12月31日：相同)。

於2013年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2012年12月31日：相同)。

截至2013年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為9.54%(截至2012年6月30日止六個月：12.47%)。

於2013年6月30日，投資物業人民幣13,289,343,000元(2012年12月31日：人民幣10,532,320,000元)已質押，作為本集團借貸之抵押品(附註12)。

若干設備與本集團投資物業人民幣132,538,000元(2012年12月31日：人民幣132,538,000元)相聯，本集團是其不可撤銷融資租賃協議的承租人。租期為三年(附註12)。

10 貸款

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
向第三方提供委託貸款：		
– 非即期	–	270,000
– 即期	270,000	–
	<u>270,000</u>	<u>270,000</u>

委託貸款透過一家金融機構貸予第三方。於2013年6月30日的實際利率為7.93% (2012年12月31日：7.93%)。於2013年6月30日人民幣200,000,000元及人民幣70,000,000元貸款將分別於2014年2月及2014年5月到期。

11 貿易及其他應收款

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(i))	1,148,786	987,888
—關聯方	67,595	78,082
—第三方	1,081,191	909,806
減：貿易應收款減值撥備(附註(i))	(16,432)	(19,192)
貿易應收款淨額	1,132,354	968,696
收購土地使用權之訂金	181,217	15,000
其他應收款：	479,795	468,939
—關聯方	28,865	25,369
—第三方	450,930	443,570
	1,793,366	1,452,635

- (i) 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2013年6月30日及2012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：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90日內	612,208	744,959
90日以上	536,578	242,929
	1,148,786	987,888

於2013年6月30日，貿易應收款人民幣63,281,000元(2012年12月31日：人民幣73,904,000元)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。由於本集團有權接收以作重售之相關物業之法定業權及管有權，逾期款項可予收回。此等貿易應收款於發票日期之賬齡分析如下：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90日以上	63,281	73,904

於2013年6月30日，貿易應收款人民幣47,232,000元(2012年12月31日：人民幣55,190,000元)出現減值，並作出人民幣16,432,000元(2012年12月31日：人民幣19,192,000元)撥備。個別已減值應收款主要與本集團若干突然陷入財務困難之投資物業承租人有關。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至 2013年6月30日 止六個月 人民幣千元
於1月1日	19,192
應收款減值撥備	3,680
期內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(6,440)</u>
於6月30日	<u>16,432</u>

12 借貸

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
優先票據	5,222,967	2,882,764
—2018年1月到期的優先票據	1,577,169	—
—2016年5月到期的優先票據	795,105	—
—2015年9月到期的優先票據	1,261,660	1,287,259
—2014年3月到期的優先票據	767,804	762,824
—2014年9月到期的優先票據	821,229	832,681
銀行借貸	7,043,927	5,025,145
—有抵押	7,043,927	4,767,750
—無抵押	—	257,395
其他借貸—有抵押	1,100,000	1,580,000
融資租賃負債—有抵押	138,317	169,743
減：一年內到期款項	<u>(2,827,284)</u>	<u>(1,925,876)</u>
	<u>10,677,927</u>	<u>7,731,776</u>
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸	929,521	1,155,580
—有抵押	688,521	970,580
—無抵押	241,000	185,000
其他借貸	170,823	240,794
—有抵押	170,823	185,127
—無抵押	—	55,667
長期借貸的即期部分	<u>2,827,284</u>	<u>1,925,876</u>
	<u>3,927,628</u>	<u>3,322,250</u>
總借貸	<u>14,605,555</u>	<u>11,054,026</u>

13 貿易及其他應付款

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
貿易應付款	2,138,080	2,040,328
—關聯方	18,551	19,097
—第三方	1,768,179	1,631,871
—票據應付款—第三方	351,350	389,360
其他應付款及應計費用	1,288,194	1,375,241
—關聯方	690,577	531,425
—第三方	597,617	843,816
留成金應付款	194,900	169,959
收購土地使用權應付款	166,834	166,834
其他應付稅項	149,988	157,653
應付本公司擁有人股息	320,773	—
	4,258,769	3,910,015

於2013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：

	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90日內	659,766	827,822
90日以上及180日以內	657,016	483,972
180日以上及365日以內	294,079	226,616
365日以上及3年以內	527,219	501,918
	2,138,080	2,040,328

管理層討論及分析

市場回顧及展望

2013年上半年，中央政府繼續堅持從緊的房地產調控政策，年初頒佈的國五條及其實施細則明確要求地方政府嚴格落實房價控制責任，繼續執行差別化信貸和限購政策，並進一步徵收個人交易所得稅以抑制投機性購房。

本集團在堅持「穩健經營、精益求精」長期經營方針的基礎上，確定了2013年度「提效率、創品牌、建團隊」的經營方針。在全體同仁的努力下，基本完成了上半年各項任務。總結上半年的表現，本集團總收入總額較2012年同期提高24.1%至人民幣3,472.1百萬元；其中，物業銷售收入提高28.6%至人民幣3,038.9百萬元；回顧期內本集團的租金收入及物業管理費收入總額較2012年同期提高約36.5%至約人民幣328.9百萬元。

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，2013年上半年獲得了諸多獎項，如「2013年度中國房地產百強企業第37位」、「2013年中國房地產百強之星」、「2012-2013中國房地產年度社會責任感企業」、「2013中國商業地產優秀企業」、「中國房地產企業五十強」、「2013大陸在港上市房地產公司綜合實力十強」、「2013中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強」、青島寶龍福朋喜來登酒店獲「最佳卓越服務會議酒店」、上海曹路項目獲「2013中國商業地產星樓盤獎」等。這些獎項的獲得都是對本集團成績的重要肯定。

2013下半年，本集團工作重點有：(i)保持銷售目標不變，按計劃有序推盤；(ii)確保晉江寶龍城市廣場、上海曹路寶龍城市廣場及鹽城雅樂軒酒店的圓滿開業；(iii)為提升企業競爭力，大膽創新：研發新的產品線、設立資產管理公司、打造電商平台、創辦寶龍商學院。在本集團全體同仁共同努力下，管理層將竭誠為本公司股東帶來理想回報。

業務回顧

截至2013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。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2013年6月30日止六個月內，已售及交付項目的收入約人民幣3,038.9百萬元（截至2012年6月30日止六個月：人民幣2,362.8百萬元），較2012年同期的金額增加28.6%。

有關2013年上半年內已出售及交付項目之進一步資料如下：

	截至2013年6月30日止六個月		
	已出售及 交付面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
鄭州 商業	24	154	6,417
泰安 商業	1,554	13,722	8,830
住宅	551	7,200	13,067
蚌埠 商業	137	2,388	17,431
洛陽 商業	332	4,219	12,708
住宅	3,080	15,539	5,045
無錫旺莊 商業	669	3,548	5,303
無錫玉祁 商業	288	1,065	3,698
住宅	6,813	30,136	4,423
宿遷 住宅	63,509	303,123	4,773
青島李滄 商業	55	828	15,055
煙台海陽 商業	35	205	5,857

截至2013年6月30日止六個月

	已出售及 交付面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
新鄉			
商業	4,705	53,580	11,388
住宅	31,876	135,079	4,238
鹽城			
商業	530	4,409	8,319
住宅	136	860	6,324
常州			
商業	289	5,608	19,405
住宅	5,180	29,417	5,679
即墨			
商業	7,574	97,613	12,888
住宅	79,312	379,284	4,782
安溪			
商業	5,157	51,813	10,047
住宅	9,719	51,411	5,290
重慶			
商業	14,324	207,517	14,487
住宅	119,310	505,890	4,240
廈門			
商業	5,139	231,428	45,034
晉江			
商業	4,424	73,852	16,693
住宅	84,692	562,404	6,641
上海曹路			
商業	7,615	230,676	30,292
商業	52,851	982,625	18,592
住宅	404,178	2,020,343	4,999
加車位：	13,948	35,948	
合計：	470,977	3,038,916	

合約銷售表現

截至2013年6月30日止六個月內，本集團合約銷售達至約人民幣2,941.7百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣3,059.6百萬元)，較2012年同期減少3.9%。本集團總合約銷售面積約366,288平方米(截至2012年6月30日止六個月：358,881平方米)，較2012年同期的銷售面積增加約2.1%。回顧期內其中貢獻較大的主要項目包括晉江、廈門、青島即墨、洛陽、上海虹橋、上海曹路等項目，合約銷售情況與公司推盤節奏基本一致。

回顧期內，合約銷售項目之進一步資料如下：

	截至2013年6月30日止六個月		
	銷售面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
安溪			
商業	4,973	50,494	10,154
住宅	11,268	55,029	4,884
蚌埠			
商業	250	5,627	22,508
常州			
商業	6,469	48,781	7,541
住宅	8,707	34,136	3,921
煙台海陽			
商業	191	863	4,518
杭州			
商業	852	24,352	28,582
住宅	9,783	122,484	12,520
重慶合川			
住宅	44,448	187,072	4,209
青島即墨			
商業	16,908	125,559	7,426
住宅	41,168	195,462	4,748
晉江			
商業	6,347	66,811	10,526
住宅	56,678	399,419	7,047
青島李滄			
商業	147	4,124	28,054
住宅	138	948	6,870
洛陽			
商業	2,643	40,945	15,492
住宅	54,076	283,890	5,250

截至2013年6月30日止六個月

	銷售面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
青島城陽 住宅	51	299	5,863
上海曹路 商業	8,387	266,372	31,760
上海虹橋 住宅	28,493	383,822	13,471
宿遷 商業	554	2,579	4,655
住宅	825	3,038	3,682
蘇州太倉 商業	1,551	9,338	6,021
住宅	126	900	7,143
泰安 商業	1,554	14,529	9,349
住宅	551	7,200	13,067
天津于家堡 商業	1,657	34,145	20,607
無錫旺莊 商業	95	1,348	14,189
住宅	1,111	7,207	6,487
無錫玉祁 商業	288	1,065	3,698
住宅	7,584	33,005	4,352
廈門 住宅	11,625	336,796	28,972
新鄉 商業	2,347	30,335	12,925
住宅	32,335	139,578	4,317
鹽城 商業	616	5,103	8,284
住宅	136	860	6,324
鎮江 商業	1,356	18,184	13,410
總計	366,288	2,941,699	8,031
商業	57,185	750,554	13,125
住宅	309,103	2,191,145	7,089

物業投資及商業經營

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2013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，與2012年12月31日持平。

於2013年6月30日，本集團共經營13家寶龍城市廣場。

截至2013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197.9百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣159.8百萬元)，較2012年同期的金額增加23.8%，主要是由於租金收入穩步上升以及商場運營日趨成熟。

截至2013年6月30日止六個月，本集團因提供物業管理服務的物業管理收入(扣除本集團內部抵銷)約為人民幣131.0百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣81.3百萬元)，較2012年同期的金額增加61.1%。

截至2013年6月30日止六個月，本集團租金收入和物業管理服務收入為人民幣328.9百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣241.1百萬元)。

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2013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。另外，鹽城雅樂軒酒店計劃在2013年下半年開業，該等酒店乃本集團綜合項目的重要配套設施。

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年的用地發展。

於2013年6月30日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為7.8百萬平方米，其中，土地儲備項目約3.1百萬平方米正在開發建設中；土地儲備項目約4.7百萬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、美食廣場及其他休閒設施、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，於2013年上半年新增了土地儲備如下：

山東蓬萊

該項目位於山東省蓬萊市北關路以北、軍工街以西，佔地面積60,792平方米，規劃建築面積約87,000平方米，土地成本約人民幣182.4百萬元。該地塊加上本集團此前已獲得的周邊地塊，整體土地面積達到164,470平方米，整體規劃地上總建築面積為261,000平方米。項目建成後，將成為包括購物廣場、五星級酒店、精品商業步行街、精品住宅等多種產品於一體的現代城市複合型商業街區，將對提升蓬萊城市形象產生強大的推動和輻射作用。

山東膠州少海

該項目位於山東省膠州市少海新城，佔地面積128,467平方米，規劃建築面積約340,000平方米，土地成本約人民幣129.4百萬元。該項目預計將涵蓋大沽河歷史文化街區、藝術酒店、藝術村落高級住宅區、博物館、遊客中心及房車公園等為一體的大型文化旅遊綜合體。

山東膠州三里河

該項目位於山東省膠州市三里河街道，佔地面積78,620平方米，規劃建築面積約111,000平方米，土地成本約人民幣139.2百萬元。將建成包括購物中心、商業街區、酒店式公寓、SOHO辦公以及高尚住宅為一體的城市綜合體。

上海嘉定

該項目位於上海市嘉定新城的中心區域，北側緊臨新城中央綠化帶，是嘉定新城中心區近期開發建設的重大項目。佔地面積40,905平方米，規劃建築面積約203,000平方米，土地成本約人民幣271.0百萬元。此地塊將打造成集購物、餐飲、休閒、娛樂、商務於一體的現代化商業辦公綜合體。

上海奉賢

該項目位於上海市奉賢南橋新城。佔地面積40,688平方米，規劃建築面積約179,000平方米，土地成本約人民幣460.3百萬元。此地塊將會由大型購物中心、高層辦公樓及商業街區組成，項目整體定位以奉賢南橋區域居住客群為主，打造集聚流行品牌、特色餐飲、休閒娛樂等為一體的區域型中高端綜合商業體。

財務分析

收入

本集團於截至2013年6月30日止6個月內的總收益為人民幣3,472.1百萬元，較2012年同期約人民幣2,797.8百萬元增加24.1%，主要來自於已售及交付物業金額的增加及租金收入與管理費收入的上漲。

本集團的收入主要包括四個業務分部：物業銷售、物業投資、物業管理和其他物業開發相關服務：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
物業銷售	3,038.9	2,362.8
投資物業租金收入	197.9	159.8
物業管理服務收入	131.0	81.3
其他收入	104.3	193.9
總計	<u>3,472.1</u>	<u>2,797.8</u>

銷售成本

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等。截至2013年6月30日止六個月本集團的銷售成本約為人民幣2,415.2百萬元，比較截至2012年6月30日止六個月銷售成本約人民幣1,655.8百萬元，增幅約為45.9%，主要由於已售及交付物業面積增加所致。

毛利

本集團截至2013年6月30日止六個月毛利(土地增值稅撥備前)約為人民幣1,056.9百萬元，較2012年同期下跌約人民幣85.1百萬元，跌幅為7.5%。

毛利率由2012年上半年的40.8%下降至2013年上半年的30.4%。毛利率的下降主要是由於已售及交付物業項目區域及業態變化所致。

投資物業公允價值收益

截至2013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242.0百萬元(2012年6月30日：人民幣1,122.6百萬元)。

投資物業公允價值收益的減少主要是由於新增投資物業面積減少。

銷售及營銷成本以及行政開支

截至2013年6月30日止六個月本集團的銷售及營銷成本為人民幣77.1百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣91.9百萬元)，減少是主要由於公司加強了對銷售費用的控制。行政開支約為人民幣270.4百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣268.5百萬元)，行政開支比2012年同期略增加0.7%。

所得稅開支

所得稅開支由截至2012年6月30日止六個月的人民幣634.0百萬元減少至截至2013年6月30日止六個月的人民幣356.5百萬元，減幅為43.8%，主要由於投資物業公允價值收益的減少及毛利的減少。

本公司擁有人應佔利潤

截至2013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719.3百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1,221.0百萬元)，減幅為41.1%。每股基本盈利為人民幣17.939分(截至2012年6月30日止六個月：人民幣30.449分)，較2012年同期的金額減少41.1%。本公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利的減少主要是由於當期投資物業公允價值收益的減少。

截至2013年6月30日止六個月核心盈利(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣543.3百萬元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣394.4百萬元)，增幅為37.8%。核心純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由截至2012年6月30日止六個月的14.1%增加至2013年上半年的15.6%。

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本集團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，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2013年6月30日的現金及現金等價物以及受限制現金共約人民幣4,362.0百萬元(2012年12月31日：約為人民幣2,010.2百萬元)。現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款比率從去年底的0.6上升到1.1，流動性得到優化。

借款

於2013年6月30日，借款總額為人民幣14,605.6百萬元，其中銀行及其他借款及融資租賃負債約為人民幣9,382.6百萬元和優先票據約為人民幣5,223.0百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣3,927.6百萬元，一年以上的借款約人民幣10,678.0百萬元。

回顧期內共發行兩期優先票據：於2013年1月25日，本公司按98.608%折讓發行總金額為250,000,000美元之美元(「美元」)計值優先票據。名義利率為每年11.25厘；到期日為2018年1月25日。此外，根據優先票據契約之相關條款，本公司有權於到期日前贖回該等優先票據。有關發行該等優先票據之其他詳情，請參閱本公司日期為2013年1月21日之公布。於2013年5月27日，本公司發行總金額為人民幣800,000,000元之人民幣計值優先票據。名義利率為每年9.5厘；到期日為2016年5月27日。此外，根據優先票據契約之相關條款，本公司有權於到期日前贖回該等優先票據。有關發行該等優先票據之其他詳情，請參閱本公司日期為2013年5月21日之公布。

於2013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60.6%(2012年12月31日：54.8%)。

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2013年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣20,491百萬元的物業及設備、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2013年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣9,141.6百萬元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
就本集團物業買家獲授按揭融資向 銀行發出擔保	<u>4,803,048</u>	<u>3,723,131</u>

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
—物業開發業務	2,505,517	2,291,304
—收購土地使用權	<u>323,993</u>	<u>407,211</u>
	<u>2,829,510</u>	<u>2,698,515</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：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
一年以內	12,112	11,227
一年以上但兩年以內	11,265	11,227
兩年以上但三年以內	<u>5,360</u>	<u>10,719</u>
	<u>28,737</u>	<u>33,173</u>

重大收購及出售

截至2013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2013年6月30日，本集團僱用共5,362名(2012年6月30日：5,133名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額為人民幣203.8百萬元。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

董事會並不建議宣派截至2013年6月30日止六個月的中期股息(2012年：零)。

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2013年6月30日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企管守則」)所載的守則條文。惟偏離企管守則條文第A.6.7條如下：

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，基於須處理其他要務，獨立非執行董事聶梅生女士並無出席本公司於2013年5月20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

本公司或其子公司概無於截至2013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。

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2013年6月30日止六個月已遵守標準守則載列的所需標準。

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2013年6月30日止期間內，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(「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，即魏偉峰博士、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2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

刊發中期報告

本公司截至2013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本公司股東，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，2013年8月22日

於本公布日期，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；非執行董事為許華芬女士及劉曉蘭女士；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平先生及聶梅生女士。