

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2014年6月30日止六個月**

**中期業績公布**

## **業績摘要**

截至2014年6月30日止六個月：

- 合約銷售額約為人民幣3,689百萬元，較2013年同期上升25.4%；
- 收入約為人民幣4,423百萬元，較2013年同期上升27.4%；
- 租金及物業管理服務收入約為人民幣436百萬元，較2013年同期上升32.5%；  
及
- 核心盈利(即不包括回顧期內之應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣556百萬元，較2013年同期略升2.3%。

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附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2013年同期的比較數字載列如下：

### 簡明綜合中期資產負債表

		2014年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2013年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,785,158	1,694,201
土地使用權		829,160	569,862
投資物業	3	21,019,850	19,590,330
採用權益法核算之投資		1,943,226	1,148,972
遞延所得稅資產		273,860	203,065
衍生金融工具		-	11,406
		<u>25,851,254</u>	<u>23,217,836</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		13,819,328	11,371,010
持作銷售竣工物業		4,930,393	3,521,049
貿易及其他應收款	4	2,103,007	1,989,387
預付款		1,567,115	3,304,061
預付稅項		281,280	241,216
可供出售金融資產		17,067	30,801
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產		1,500	14,600
受限制現金		422,392	378,508
現金及現金等價物		4,367,637	4,434,449
		<u>27,509,719</u>	<u>25,285,081</u>
<b>總資產</b>		<u><b>53,360,973</b></u>	<u><b>48,502,917</b></u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2014年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2013年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		2,979,698	3,035,471
其他儲備		517,083	512,464
保留盈利		14,348,033	13,589,210
		<u>17,844,814</u>	<u>17,137,145</u>
永續資本工具		700,972	-
非控制性權益		539,125	508,988
		<u>19,084,911</u>	<u>17,646,133</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	5	13,323,097	11,854,736
遞延所得稅負債		3,198,214	3,187,587
衍生金融工具		16,930	-
		<u>16,538,241</u>	<u>15,042,323</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	6	6,920,483	4,869,464
客戶墊款		3,998,725	4,186,307
即期所得稅負債		2,057,100	2,183,267
借貸	5	4,761,513	4,575,423
		<u>17,737,821</u>	<u>15,814,461</u>
<b>總負債</b>		<u>34,276,062</u>	<u>30,856,784</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>53,360,973</u>	<u>48,502,917</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>9,771,898</u>	<u>9,470,620</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>35,623,152</u>	<u>32,688,456</u>

## 簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 未經審核 人民幣千元	2013年 未經審核 人民幣千元
收入	2	4,422,701	3,472,093
銷售成本	7	(3,130,748)	(2,415,183)
<b>毛利</b>		<b>1,291,953</b>	1,056,910
投資物業公允價值收益－淨額	3	214,256	242,003
銷售及營銷成本	7	(151,340)	(77,083)
行政開支	7	(333,126)	(270,357)
其他(虧損)／收益－淨額	8	(29,357)	45,957
匯兌收益／(虧損)－淨額		6,075	(3,046)
<b>經營利潤</b>		<b>998,461</b>	994,384
融資(成本)／收入－淨額	9	(73,581)	59,341
採用權益法核算之投資之分佔利潤		52,375	24,057
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>977,255</b>	1,077,782
所得稅開支	10	(260,823)	(356,458)
<b>期間利潤</b>		<b>716,432</b>	721,324
<b>其他全面收入</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產價值變動		766	367
<b>期間其他全面收入總額(扣除稅項後)</b>		<b>766</b>	367
<b>期間全面收入總額</b>		<b>717,198</b>	721,691



附註：

## 1 編製基準及會計政策

本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2013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2013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) 永續資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類作權益的一部分。

### (b) 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)	金融工具：呈列—金融資產抵銷金融負債
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(修訂本)(2011年經修訂)	投資實體綜合入賬
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值就可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具更替
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費

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。

### (c) 以下新訂準則及詮釋以及準則之修訂經已頒佈，但未於2014年1月1日開始之財政年度生效，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19號(修訂本) (2011年經修訂)	界定福利計劃：僱員供款	2016年1月1日
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度改進	
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度改進	
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	有關收購共同控制業務權益的會計方法	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	有待釐定

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。

### (d) 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

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。首席營運決策者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2014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	3,770,979	212,233	238,454	216,112	-	4,437,778
分部間收入	-	-	(15,077)	-	-	(15,077)
收入	<u>3,770,979</u>	<u>212,233</u>	<u>223,377</u>	<u>216,112</u>	<u>-</u>	<u>4,422,701</u>
分部業績	778,869	345,822	5,988	(19,131)	(1,926)	1,109,622
其他虧損—淨額(附註8)						(29,357)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						52,375
未分配經營成本						(81,804)
融資成本—淨額(附註9)						<u>(73,581)</u>
除所得稅前利潤						977,255
所得稅開支(附註10)						<u>(260,823)</u>
期間利潤						<u>716,432</u>
資本開支	16,430	1,215,264	1,210	404,898	-	1,637,802
折舊	11,888	-	2,234	49,070	-	63,192
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	8,306	-	8,306
投資物業公允價值收益 —淨額(附註3)	<u>-</u>	<u>214,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,256</u>

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8)						45,957
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						24,057
未分配經營成本						(66,108)
融資收入-淨額(附註9)						<u>59,341</u>
除所得稅前利潤						1,077,782
所得稅開支(附註10)						<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3)	<u>-</u>	<u>242,003</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>242,003</u>

於2014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	32,412,761	22,145,135	262,490	2,267,383	(4,615,089)	52,472,680
其他資產						<u>888,293</u>
總資產						<u>53,360,973</u>
分部負債	12,375,205	701,725	338,493	512,589	(4,615,089)	9,312,923
其他負債						<u>24,963,139</u>
總負債						<u>34,276,062</u>
於共同控制實體之權益	1,906,848	-	-	-	-	1,906,848
於一家聯營公司之權益	<u>36,378</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,378</u>

於2013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	26,338,637	20,587,250	398,482	2,990,797	(2,881,188)	47,433,978
其他資產						<u>1,068,939</u>
總資產						<u>48,502,917</u>
分部負債	7,815,385	389,283	366,803	2,092,924	(2,881,188)	7,783,207
其他負債						<u>23,073,577</u>
總負債						<u>30,856,784</u>
於一家共同控制實體之權益	1,112,150	-	-	-	-	1,112,150
於一家聯營公司之權益	<u>36,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,822</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
分部資產	52,472,680	47,433,978
其他資產		
—預付稅項	281,280	241,216
—遞延所得稅資產	273,860	203,065
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	145,904	570,208
—應收關聯方款項	93,636	23,347
—未分配物業及設備	6,743	8,049
—其他企業資產	86,870	23,054
	<hr/>	<hr/>
總資產	<b>53,360,973</b>	48,502,917

分部負債與總負債對賬如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
分部負債	9,312,923	7,783,207
其他負債		
—即期所得稅負債	2,057,100	2,183,267
—遞延所得稅負債	3,198,214	3,187,587
—即期借貸	4,761,513	4,575,423
—非即期借貸	13,323,097	11,854,736
—應付關聯方款項	1,486,239	1,167,351
—其他企業負債	136,976	105,213
	<hr/>	<hr/>
總負債	<b>34,276,062</b>	30,856,784

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。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與簡明綜合中期全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者所呈報之有關總資產及負債之金額乃以與綜合財務報表一致之方式計量。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 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
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>			
於2014年1月1日之期初金額	18,433,700	1,156,630	19,590,330
添置	67,792	1,147,472	1,215,264
公允價值(虧損)/收益-淨額	(243,294)	457,550	214,256
於2014年6月30日之期末金額	<u>18,258,198</u>	<u>2,761,652</u>	<u>21,019,850</u>
計入損益之期間損益總額，計入「投資物業公允價值收益-淨額」項下	<u>(243,294)</u>	<u>457,550</u>	<u>214,256</u>
就期末所持有資產計入損益之期間未變現損益變動	<u>(243,294)</u>	<u>457,550</u>	<u>214,256</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>			
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
於截至2013年6月30日止六個月之期末金額	<u>16,230,100</u>	<u>2,813,761</u>	<u>19,043,861</u>

於2014年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2013年12月31日：相同)。

截至2014年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為8.82%(截至2013年6月30日止六個月：9.54%)。

於2014年6月30日，投資物業人民幣17,347,829,000元(2013年12月31日：人民幣16,753,735,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品。

截至2014年6月30日，本集團根據不可撤銷售後租回協議作為承租人所持有附著於本集團投資物業之若干設備為人民幣132,538,000元(2013年12月31日：人民幣132,538,000元)。租賃年期為3年。

#### 4 貿易及其他應收款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,488,547	1,113,914
—關聯方	68,384	53,116
—第三方	1,420,163	1,060,798
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(16,919)	(11,735)
貿易應收款—淨額	1,471,628	1,102,179
收購土地使用權之訂金	41,600	376,518
其他應收款：	589,779	510,690
—關聯方	93,636	23,347
—第三方	496,143	487,343
	<b>2,103,007</b>	<b>1,989,387</b>

- (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。本集團於2014年6月30日及2013年12月31日按發票日期的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
無逾期	347,355	342,009
90日內	865,185	377,421
90日以上	276,007	394,484
	<b>1,488,547</b>	<b>1,113,914</b>

於2014年6月30日，貿易應收款人民幣88,182,000元(2013年12月31日：人民幣70,823,000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。

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日以上	<b>88,182</b>	70,823

於2014年6月30日，貿易應收款人民幣23,439,000元(2013年12月31日：人民幣15,531,000元)出現減值，並作出人民幣16,919,000元(2013年12月31日：人民幣11,735,000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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	11,735	19,192
應收款減值撥備	5,402	3,680
期內撇減為不可收回款項的應收款	(218)	(6,440)
	<u>16,919</u>	<u>16,432</u>

## 5 借貸

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	4,442,441	5,188,866
—於2018年1月到期之優先票據	1,563,283	1,561,245
—於2016年5月到期之優先票據	795,312	797,644
—於2015年9月到期之優先票據	1,257,561	1,242,366
—於2014年3月到期之優先票據	—	773,200
—於2014年9月到期之優先票據	826,285	814,411
銀行借貸—有抵押	9,935,159	9,511,021
其他借貸—有抵押	1,580,000	455,000
售後租回協議項下之借貸—有抵押	71,777	105,678
減：一年內到期款項	(2,706,280)	(3,405,829)
	<u>13,323,097</u>	<u>11,854,736</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	1,979,860	1,094,221
—有抵押	1,879,360	1,043,721
—無抵押	100,500	50,500
其他借貸—有抵押	75,373	75,373
長期借貸之即期部分	2,706,280	3,405,829
	<u>4,761,513</u>	<u>4,575,423</u>
總借貸	<u>18,084,610</u>	<u>16,430,159</u>

## 6 貿易及其他應付款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	2,778,807	2,100,340
—關聯方	15,601	18,969
—第三方	2,489,993	1,874,378
—票據應付款—第三方	273,213	206,993
其他應付款及應計費用	3,590,378	2,342,782
—關聯方	1,486,239	1,167,351
—第三方	2,104,139	1,175,431
留成金應付款	333,467	208,928
收購土地使用權應付款	53,834	53,834
其他應付稅項	163,997	163,580
	<b>6,920,483</b>	<b>4,869,464</b>

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,167,071	343,266
90日以上及180日以內	343,514	160,408
180日以上及365日以內	396,632	968,207
365日以上及3年以內	871,590	628,459
	<b>2,778,807</b>	<b>2,100,340</b>

## 7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,530,275	1,942,580
營業稅及其他徵費	249,736	208,385
員工成本(包括董事薪酬)	267,031	203,773
酒店營運成本	111,848	73,286
折舊	63,192	48,700
廣告成本	103,647	45,687
物業管理服務成本	40,446	34,065
辦公室租賃付款	7,349	7,274
土地使用權攤銷	8,306	6,342
捐款予政府慈善機構	8,358	5,236
核數師酬金	2,000	2,000

## 8 其他虧損／(收益)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
衍生金融工具之公允價值虧損	28,336	16,898
金融工具投資虧損／(收入)	1,021	(690)
出售投資物業收益	-	(51,403)
委託貸款之利息收入	-	(10,762)
	<u>29,357</u>	<u>(45,957)</u>

## 9 融資成本／(收入)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013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	449,104	397,326
－優先票據	307,843	288,144
減：資本化利息	(728,388)	(664,214)
	<u>28,559</u>	<u>21,256</u>
融資活動產生之淨匯兌虧損／(收益)	<u>45,022</u>	<u>(80,597)</u>
	<u>73,581</u>	<u>(59,341)</u>

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	312,704	126,389
－中國土地增值稅	8,287	111,806
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(60,168)	118,263
	<u>260,823</u>	<u>356,458</u>

### 中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、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，全國人民代表大會通過中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」），自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，適用於中國的集團實體之企業所得稅稅率為25%。

根據企業所得稅法及實施條例，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之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日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之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之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

#### 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直接附屬公司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

由於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。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

## 11 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>758,823</u>	<u>719,311</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,958,425</u>	<u>4,009,660</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>19.170</u>	<u>17.939</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：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之貨幣價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司股份之平均市場股價釐定)購買之股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較假設該兩項計劃獲行使時應已發行之股份數目得出。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	758,823	719,311
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,960,775	4,010,528
—每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,958,425	4,009,660
—購股權及獎勵股份調整(千股)	2,350	868
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>19.158</u>	<u>17.936</u>

12 股息

董事會已決議不宣派有關截至2014年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2013年6月30日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 回顧及展望

回顧2014年上半年，我國房地產市場較去年出現回落，全國商品房的成交量及價格均有所下滑，城市間市場分化更趨顯著。在宏觀經濟環境整體偏弱的背景下，中央調控更重長效，逐步將重心由短期調控轉移至住房制度建設，同時，各地房地產調控政策調整趨於頻繁。未來房地產市場不確定性加大。

總結上半年的表現，本集團收入較2013年同期提高27.4%至人民幣4,423百萬元；其中，已售及交付項目收入提高24.1%至人民幣3,771百萬元。截至2014年6月30日止六個月，本集團投資物業租金收入及物業管理服務收入總額較2013年同期提高32.5%至人民幣436百萬元。

2014年下半年，本集團將繼續堅持年初制定的策略，繼續堅持「深耕上海，聚焦長三角、山東、福建區域」的方針進行戰略佈局，努力實現以下幾個目標：(1)實現全年銷售目標；(2)提升產品的綜合品質，促進寶龍品牌的影響力；(3)提高執行效率，規範管理行為；(4)持續創新，打造本集團商業核心競爭力。

### 業務回顧

截至2014年6月30日止六個月內，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務，進行其業務活動。於回顧期內，物業開發仍為本集團主要收入來源。

#### 物業開發

截至2014年6月30日止六個月內，本集團合約銷售額約為人民幣3,689百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,942百萬元)，較2013年同期增加約25.4%。截至2014年6月30日止六個月內，本集團合約銷售面積約為430,887平方米(截至2013年6月30日止六個月：366,288平方米)，較2013年同期增加約17.6%。

回顧期內，其中貢獻較大的主要項目位於上海、廈門、洛陽、天津、新鄉及即墨等地。

回顧期內，合約銷售業態分布如下：

業態	截至2014年6月30日止六個月		
	銷售面積	銷售金額	平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣／平方米
商業	106,179	1,429,091	13,459
住宅	324,708	2,259,971	6,960
合計	<u>430,887</u>	<u>3,689,062</u>	<u>8,562</u>

### 物業投資及物業管理服務

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2014年6月30日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積（「建築面積」）合共約1.8百萬平方米（2013年12月31日：1.7百萬平方米），較2013年12月31日增加約5.9%。

### 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。截至2014年6月30日，本集團經營三家星級酒店（即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店及太倉寶龍福朋喜來登酒店）及三家中端酒店（即海陽雅樂軒酒店、青島寶龍戴斯酒店及鹽城雅樂軒酒店）。

### 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至五年的用地發展。本集團將上海定位為本集團核心發展區域，並在江蘇省、浙江省、福建省和山東省等地積極尋找土地收購機會。

於2014年6月30日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為12.1百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.6百萬平方米；持作未來發展物業約5.0百萬平方米；運營中的商場約為1.5百萬平方米。土地儲備將用於發展大型商住物業，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。

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，新增六塊地塊，分別位於上海市、江蘇省、福建省及山東省。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2014年6月30日的總收入為人民幣4,423百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣3,472百萬元)，較2013年同期增加約27.4%，主要是由於物業銷售、投資物業租金及物業管理服務收入增長所致。

### 物業銷售

於回顧期內，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2014年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約人民幣3,771百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣3,039百萬元)，較2013年同期之金額增加約24.1%，主要是由於位於一、二線城市的物業銷售比重較去年同期增加。

回顧期內，已出售及交付物業業態分布如下：

		截至2014年6月30日止六個月		
		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海虹橋寶龍城	住宅	62,392	940,200	15,069
上海曹路寶龍城市廣場	商業	5,343	112,781	21,108
蘇州太倉寶龍城市廣場	商業	585	4,295	7,342
洛陽寶龍城市廣場	商業	253	3,086	12,198
	住宅	124	393	3,169
鎮江寶龍城市廣場	商業	1,750	24,593	14,053
無錫寶龍城市廣場	商業	190	1,200	6,316
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	829	3,229	3,895
宿遷寶龍城市廣場	商業	144	913	6,340
	住宅	248	768	3,097

截至2014年6月30日止六個月

		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
杭州下沙寶龍城市廣場	商業	13,722	369,321	26,915
	住宅	561	14,795	26,373
新鄉寶龍城市廣場	商業	35,134	183,087	5,211
	住宅	1,035	2,873	2,776
常州寶龍城市廣場	商業	15,522	111,549	7,187
	住宅	220	1,321	6,005
煙臺海陽寶龍城	商業	137	710	5,182
青島李滄寶龍城市廣場	商業	70	1,565	22,357
	住宅	261	1,934	7,410
青島即墨寶龍城市廣場	商業	55,688	353,933	6,356
	住宅	14,599	78,742	5,394
泉州安溪寶龍城市廣場	住宅	1,298	4,221	3,252
廈門寶龍御湖官邸	商業	2,061	88,856	43,113
	住宅	19,279	578,246	29,994
晉江寶龍城市廣場	商業	18,533	140,130	7,561
	住宅	78,310	567,016	7,241
重慶合川寶龍城市廣場	商業	6,201	108,614	17,516
	住宅	14,217	68,838	4,842
其他項目	商業	203	3,383	16,665
	住宅	69	387	5,609
合計：		<u>348,978</u>	<u>3,770,979</u>	<u>10,806</u>
	商業	155,536	1,508,016	9,696
	住宅	<u>193,442</u>	<u>2,262,963</u>	<u>11,698</u>

### 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2014年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣212百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣198百萬元)，較2013年同期增加約7.1%。

截至2014年6月30日止六個月，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223百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣131百萬元)，較2013年同期增加約70.2%。

截至2014年6月30日止六個月，投資物業租金收入和物業管理服務收入為人民幣436百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣329百萬元)，較2013年同期增加約32.5%。除了本集團持有物業面積及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著購物中心運營質量不斷提高，本公司運營中的商場租金收入有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

### 其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入、百貨零售銷售收入、樂園業務收入、建築及裝飾服務等。截至2014年6月30日止六個月，本集團其他收入為人民幣216百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣104百萬元)，較2013年同期增加107.7%，主要是由於配套服務收入增加所致。

### 銷售成本

本集團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。截至2014年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,131百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,415百萬元)，較2013年同期增加約29.6%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的單位開發成本增加而導致成本總額增加。

### 毛利及毛利率

截至2014年6月30日止六個月，毛利為人民幣1,292百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣1,057百萬元)；毛利率於截至2014年6月30日止六個月為29.2%，較2013年同期的30.4%下跌，主要是由於毛利較低的已交付物業比重上升及售價增幅落後於銷售成本增幅所致。

## 投資物業公允價值收益

截至2014年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣214百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣242百萬元)，較2013年同期下降11.6%。重估收益主要是在建中投資物業增加所致。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2014年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣484百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣347百萬元)，較2013年同期增長約39.5%，主要是由於本集團業務規模擴大所致，繼而導致銷售及管理的項目規模增加。儘管如此，本集團仍然會繼續嚴格控制各項費用。

## 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2014年6月30日止六個月，共同控制實體分佔稅後利潤為人民幣52百萬元，較2013年同期的人民幣24百萬元增加約116.7%，主要是由於來自天津于家堡寶龍城市中心出售及交付的物業收入增加。

## 所得稅開支

截至2014年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣261百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356百萬元)，較2013年同期減少約26.7%，主要是由於稅前利潤額減少。

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2014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759百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣719百萬元)，較2013年同期增加5.6%。

截至2014年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣19.170分(截至2013年6月30日止六個月：人民幣17.939分)，較2013年同期增加約6.9%。

截至2014年6月30日止六個月，核心利潤(不計及應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣556百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣543百萬元)，較2013年同期略升2.3%。

## 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2014年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,790百萬元(2013年12月31日：人民幣4,813百萬元)。

### 借款

於2014年6月30日，借款總額為人民幣18,085百萬元，其中銀行及其他借款及售後租回協議之借款約為人民幣13,643百萬元，優先票據約為人民幣4,442百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,762百萬元，一年以上的借款約人民幣13,323百萬元。

於2014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69.7%(2013年12月31日：65.8%)。

截至2014年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣757百萬元，較2013年同期的人民幣685百萬元增加約10.5%，主要是由於貸款總額增加所致。

### 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2014年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣25,467百萬元(2013年12月31日：人民幣23,695百萬元)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2014年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣13,542百萬元(2013年12月31日：人民幣11,191百萬元)。

## 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 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	5,599,531	4,711,027
就共同控制實體之借貸擔保	1,270,730	993,880
	<u>6,870,261</u>	<u>5,704,907</u>

## 承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	5,634,972	4,471,549
－收購土地使用權	1,106,506	3,031,035
	<u>6,741,478</u>	<u>7,502,584</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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
一年以內	6,531	11,957
一年以上但兩年以內	13,377	10,719
兩年以上但三年以內	1,622	—
	<u>21,530</u>	<u>22,676</u>

## 重大收購及出售

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團未出現重大收購或出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱用共5,976名(截至2013年6月30日止六個月：5,362名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額約為人民幣267百萬元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣204百萬元)。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2014年6月30日止六個月的中期股息(截至2013年6月30日止六個月：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2014年6月30日止六個月期間，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」)所載的所有守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

回顧期內，本公司於市場按每股介乎1.12港元至1.30港元之價格購回合共50,710,000股本公司股份，總代價為61,503,874港元。50,000,000股及710,000股已購回的股份其後已分別於2014年5月21日及2014年6月26日註銷。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。購回上市證券的詳情載列如下：

購回月份	已購回上市證券數目	每股最高價	每股最低價	總購買價
(a) 購回股份				
2014年3月至2014年5月	50,710,000	1.30港元	1.12港元	61,503,874港元

此外，回顧期內，本公司亦已於1月購回於聯交所上市總額分別為2,382,481美元及人民幣5,000,000元的2018年到期11.25厘優先票據及2016年到期9.50厘優先票據，本金額分別為2,315,000美元及人民幣5,000,000元。

除本文披露者外，本公司或其附屬公司概無於截至2014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2014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2014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2014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2014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](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.powerlong.com](http://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，2014年8月26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、施思妮女士及郭君先生；非執行董事為許華芬女士；而獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。