

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份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2015年6月30日止六個月

中期業績公佈

業績摘要

- 截至2015年6月30日止六個月，合約銷售額約為人民幣7,080百萬元，較2014年同期上升約91.9%；
- 截至2015年6月30日止六個月，收入約為人民幣4,728百萬元，較2014年同期上升約6.9%；
- 截至2015年6月30日止六個月，投資物業租金收入及物業管理服務收入約為人民幣504百萬元，較2014年同期上升約15.6%；
- 截至2015年6月30日止六個月，期間利潤約為人民幣1,143百萬元，較2014年同期上升約59.6%；
- 截至2015年6月30日止六個月，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618百萬元，較2014年同期上升約11.2%；
- 截至2015年6月30日止六個月，毛利率從去年同期的29.2%上升到32.3%。

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2015年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2014年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期資產負債表

	2015年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2014年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	2,019,850	1,898,666
土地使用權	1,018,818	797,138
投資物業	3 26,400,985	24,381,596
採用權益法核算之投資	1,411,904	1,548,554
遞延所得稅資產	333,701	380,313
可供出售金融資產	180,000	—
	<u>31,365,258</u>	<u>29,006,267</u>
流動資產		
開發中物業	14,555,957	13,668,618
持作銷售竣工物業	8,291,907	6,162,421
貿易及其他應收款	4 2,214,502	2,196,727
預付款	679,061	852,374
預付稅項	379,534	300,334
可供出售金融資產	17,190	16,042
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產	—	1,500
受限制現金	647,959	603,687
現金及現金等價物	4,349,926	4,345,757
	<u>31,136,036</u>	<u>28,147,460</u>
總資產	<u>62,501,294</u>	<u>57,153,727</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2015年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2014年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		2,979,696	2,979,696
其他儲備		668,491	664,827
保留盈利		15,746,360	14,965,316
		<u>19,394,547</u>	<u>18,609,839</u>
永續資本工具		1,304,531	1,302,139
非控制性權益		737,786	697,504
		<u>21,436,864</u>	<u>20,609,482</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	14,663,620	14,294,043
遞延所得稅負債		3,489,040	3,314,613
衍生金融工具		53,025	81,178
		<u>18,205,685</u>	<u>17,689,834</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	6	10,522,744	7,727,082
客戶墊款		5,153,353	4,641,997
即期所得稅負債		2,178,184	2,194,391
借貸	5	4,985,524	4,290,941
衍生金融工具		18,940	–
		<u>22,858,745</u>	<u>18,854,411</u>
總負債		<u>41,064,430</u>	<u>36,544,245</u>
權益及負債總額		<u>62,501,294</u>	<u>57,153,727</u>
流動資產淨額		<u>8,277,291</u>	<u>9,293,049</u>
總資產減流動負債		<u>39,642,549</u>	<u>38,299,316</u>

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 未經審核 人民幣千元	2014年 未經審核 人民幣千元
收入	2	4,728,402	4,422,701
銷售成本	7	<u>(3,202,764)</u>	<u>(3,130,748)</u>
毛利		1,525,638	1,291,953
投資物業公允價值收益－淨額	3	701,316	214,256
銷售及營銷成本	7	(209,604)	(151,340)
行政開支	7	(350,854)	(333,126)
其他收益／(虧損)－淨額	8	13,010	(29,357)
匯兌收益－淨額		<u>5,139</u>	<u>6,075</u>
經營利潤		1,684,645	998,461
融資收入／(成本)－淨額	9	2,587	(73,581)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>41,799</u>	<u>52,375</u>
除所得稅前利潤		1,729,031	977,255
所得稅開支	10	<u>(585,537)</u>	<u>(260,823)</u>
期間利潤		<u>1,143,494</u>	<u>716,432</u>
其他全面收入			
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		<u>1,148</u>	<u>766</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項後)		<u>1,148</u>	<u>766</u>
期間全面收入總額		<u>1,144,642</u>	<u>717,198</u>

簡明綜合中期全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 未經審核 附註 人民幣千元	2014年 未經審核 人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	1,030,458	758,823
永續資本工具持有人	72,754	972
非控制性權益	40,282	(43,363)
	<u>1,143,494</u>	<u>716,432</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,031,606	759,589
永續資本工具持有人	72,754	972
非控制性權益	40,282	(43,363)
	<u>1,144,642</u>	<u>717,198</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)	11	
—基本	26.075	19.170
—攤薄	26.032	19.158

簡明綜合中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

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本集團截至2014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2014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及詮釋

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度改進項目
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度改進項目

除所披露者外，採納以上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2015年6月30日止六個月生效，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
香港會計準則第16號及香港 會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	2016年1月1日
香港會計準則第27號	獨立財務報告之權益法	2016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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之 例外情況	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	2016年1月1日
2014年之年度改進	2012年至2014年週期年度改進	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	2018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

執行董事為本集團的首席營運決策者(「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2015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	4,073,434	259,886	258,416	151,411	-	4,743,147
分部間收入	-	-	(14,745)	-	-	(14,745)
收入	4,073,434	259,886	243,671	151,411	-	4,728,402
分部業績	1,051,714	818,763	1,710	(49,183)	-	1,823,004
其他收益—淨額						13,010
採用權益法核算之投資 之分佔利潤						41,799
未分配經營成本						(151,369)
融資收入—淨額						2,587
除所得稅前利潤						1,729,031
所得稅開支						(585,537)
期間利潤						1,143,494
資本開支	280,105	1,318,073	966	136,791	-	1,735,935
折舊	8,897	-	2,286	54,559	-	65,742
土地使用權攤銷確認 為開支	-	-	-	9,095	-	9,095
投資物業公允價值 收益—淨額	-	701,316	-	-	-	701,316

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						(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						<u>(73,581)</u>
除所得稅前利潤						977,255
所得稅開支						<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	-	214,256	-	-	-	<u>214,256</u>

於2015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	31,339,014	27,322,235	801,955	4,190,292	(4,057,953)	59,595,543
其他資產						<u>2,905,751</u>
總資產						<u>62,501,294</u>
分部負債	11,130,868	1,701,627	568,512	2,606,380	(4,057,953)	11,949,434
其他負債						<u>29,114,996</u>
總負債						<u>41,064,430</u>
於共同控制實體之權益	<u>1,376,573</u>	-	-	-	-	<u>1,376,573</u>
於一家聯營公司之權益	<u>35,331</u>	-	-	-	-	<u>35,331</u>

於2014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	28,042,279	25,386,731	784,624	5,319,214	(4,053,115)	55,479,733
其他資產						<u>1,673,994</u>
總資產						<u>57,153,727</u>
分部負債	10,489,800	1,267,592	576,018	1,258,796	(4,053,115)	9,539,091
其他負債						<u>27,005,154</u>
總負債						<u>36,544,245</u>
於共同控制實體之權益	<u>1,512,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,512,375</u>
於一家聯營公司之權益	<u>36,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,179</u>

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 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2015年6月30日止六個月			
於2015年1月1日之期初金額	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	5,302	1,312,771	1,318,073
轉撥	1,434,411	(1,434,411)	-
公允價值(虧損)/收益-淨額	<u>(563,993)</u>	<u>1,265,309</u>	<u>701,316</u>
於2015年6月30日之期末金額	<u>20,014,147</u>	<u>6,386,838</u>	<u>26,400,985</u>
就期終所持有資產計入損益之 期間未變現損益變動	<u>(563,993)</u>	<u>1,265,309</u>	<u>701,316</u>
截至2014年6月30日止六個月			
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	<u>(243,294)</u>	<u>457,550</u>	<u>214,256</u>
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>
就期終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>

於2015年6月30日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2014年12月31日：相同)。

截至2015年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為8.58%(截至2014年6月30日止六個月：8.82%)。

於2015年6月30日，投資物業人民幣17,332,384,000元(2014年12月31日：人民幣20,554,430,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品。

4 貿易及其他應收款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,049,361	1,214,071
—關聯方	2,495	38,395
—第三方	1,046,866	1,175,676
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(20,250)	(26,558)
貿易應收款—淨額	1,029,111	1,187,513
收購土地使用權之訂金	41,600	41,600
其他應收款：	1,143,791	967,614
—關聯方	287,751	298,936
—第三方	856,040	668,678
	2,214,502	2,196,727

- (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2015年6月30日及2014年12月31日按發票日期的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
無逾期	368,562	347,694
90日內	416,311	533,945
90日以上	264,488	332,432
	1,049,361	1,214,071

於2015年6月30日，貿易應收款人民幣72,144,000元(2014年12月31日：人民幣37,741,000元)已逾期但未減值。由於本集團於收到未償還結餘及向買家轉讓業權前，一般會持有物業抵押品，本集團認為逾期貿易應收款將可被收回，亦無就逾期應收款計提撥備。

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90日以上	72,144	37,741

於2015年6月30日，貿易應收款人民幣21,744,000元(2014年12月31日：人民幣37,553,000元)逾期及出現減值，並作出人民幣20,250,000元(2014年12月31日：人民幣26,558,000元)撥備。個別已減值應收款主要與陷入嚴重財務困難之客戶有關，並為不可收回。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	26,558	11,735
應收款減值撥備	8,281	5,402
期內撇減為不可收回款項的應收款	(14,589)	(218)
於6月30日	20,250	16,919

5 借貨

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貨：		
優先票據	3,880,790	3,871,221
－於2017年9月到期之優先票據	1,519,433	1,514,307
－於2018年1月到期之優先票據	1,560,519	1,558,977
－於2016年5月到期之優先票據	800,838	797,937
銀行借貸－有抵押	11,878,042	9,904,974
其他借貸－有抵押	2,180,800	2,245,880
售後租回協議項下之借貸－有抵押	–	36,569
減：一年內到期款項	(3,276,012)	(1,764,601)
	<u>14,663,620</u>	<u>14,294,043</u>
計入流動負債之借貨：		
銀行借貸	1,465,702	2,267,443
－有抵押	1,445,702	2,194,093
－無抵押	20,000	73,350
其他借貸－有抵押	243,810	258,897
長期借貸之即期部分	3,276,012	1,764,601
	<u>4,985,524</u>	<u>4,290,941</u>
總借貨	<u>19,649,144</u>	<u>18,584,984</u>

6 貿易及其他應付款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	4,933,039	3,226,856
－關聯方	14,310	19,471
－第三方	4,427,370	2,801,559
－票據應付款－第三方	491,359	405,826
其他應付款及應計費用	4,521,770	3,890,929
－關聯方	2,944,197	2,667,462
－第三方	1,577,573	1,223,467
留成金應付款	367,178	290,554
收購土地使用權應付款	300,732	127,385
其他應付稅項	150,611	191,358
應付本公司擁有人股息	249,414	–
	<u>10,522,744</u>	<u>7,727,082</u>

於2015年6月30日及2014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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90日內	2,386,336	1,276,894
90日以上及180日以內	1,147,970	869,601
180日以上及365日以內	727,178	272,872
365日以上及3年以內	671,555	807,489
	<u>4,933,039</u>	<u>3,226,856</u>

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,538,679	2,530,275
員工成本(包括董事薪酬)	349,068	267,031
營業稅及其他徵費	273,472	249,736
酒店營運成本(扣除員工成本)	115,015	111,848
廣告成本	119,091	103,647
折舊	65,742	63,192
物業管理服務成本(扣除員工成本)	56,540	40,446
捐款予政府慈善機構	23,356	8,358
辦公室租賃付款	8,159	7,349
土地使用權攤銷	9,095	8,306
核數師酬金	2,000	2,000
	<u>2,538,679</u>	<u>2,530,275</u>

8 其他收益/(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
衍生金融工具之公允價值收益/(虧損)	9,213	(28,336)
金融工具收益/(虧損)	4,117	(1,021)
其他	(320)	-
	<u>13,010</u>	<u>(29,357)</u>

9 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014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	(584,415)	(449,104)
－優先票據	(217,012)	(307,843)
減：資本化利息	794,948	728,388
	<u>(6,479)</u>	<u>(28,559)</u>
融資活動產生之淨匯兌收益／(虧損)	<u>9,066</u>	<u>(45,022)</u>
	<u>2,587</u>	<u>(73,581)</u>

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	165,069	312,704
－中國土地增值稅	199,429	8,287
	<u>364,498</u>	<u>320,991</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	221,039	(60,168)
	<u>585,537</u>	<u>260,823</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。

根據自2008年1月1日起生效的中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，適用於中國內地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。

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	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,030,458</u>	758,823
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,951,923</u>	3,958,425
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>26.075</u>	19.170

(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(按本公司截至2015年6月30日止期間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	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,030,458	758,823
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,958,353	3,960,775
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,951,923	3,958,425
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	6,430	2,350
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>26.032</u>	19.158

就首次公開發售前購股權而言，由於截至2015年6月30日止期間的普通股平均市價低於認購價，其將不會對調整普通股加權平均數造成影響(截至2014年6月30日止六個月：相同)。

12 股息

董事會已決議不宣派有關截至2015年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

2014年末期現金股息人民幣252,278,000元(2013年：無)已於2015年6月9日的股東週年大會上獲得批准，惟截至2015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2,864,000元(截至2014年6月30日止六個月：無)後的股息淨額為人民幣249,414,000元，乃於截至2015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。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2015年上半年，在整體宏觀環境壓力仍存的背景下，中國房地產政策延續了2014年的寬鬆基調。中央政府強調穩定住房消費，支持自住及改善性住房需求，改善市場環境並促進房地產市場健康穩定發展。2015年上半年，隨著多輪金融信貸政策出臺，房地產市場較去年逐步回暖，一、二線重點城市率先出現了成交量的回升。寬鬆政策的效應預計將於2015年下半年進一步體現，房地產市場也將持續穩定發展。

業務回顧

截至2015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2015年6月30日止六個月內，本集團合約銷售額約為人民幣7,080百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,689百萬元)，較2014年同期增加約91.9%。截至2015年6月30日止六個月內，本集團合約銷售面積約為749,640平方米(截至2014年6月30日止六個月：430,887平方米)，較2014年同期增加約74.0%。

本集團憑借經驗豐富的管理團隊，認清市場趨勢，積極對應市場變化，靈活調整各地區、各項目銷售策略，實現了合約銷售的高速增長。

回顧期內，本集團貢獻較大的主要項目位於上海、杭州、阜陽、天津、東營及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2015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	192,236	3,683,996	19,164
住宅	557,404	3,396,182	6,093
合計	749,640	7,080,178	9,445

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中心等若干商業物業供租賃之用。於2015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2.9百萬平方米（於2014年12月31日：2.6百萬平方米），較2014年12月31日增加約11.5%。

於2015年6月30日，集團目前經營及管理的商業廣場已達19家，開業項目及開業面積均位居行業前列。2015年2月，由本集團運營之青島膠州寶龍廣場成功開業，整體出租率超過90%。膠州寶龍廣場是本集團在青島開業的第四個城市綜合體。

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2015年6月30日，本集團擁有三家星級酒店（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），兩家中端酒店（即海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店）及一家自營酒店青島寶龍藝築酒店，並經營名為山東蓬萊寶龍客棧的酒店。

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、福建省和山東省積極尋找土地收購機會。

於2015年6月30日，本集團擁有土地儲備的總建築面積約為12.8百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約6.9百萬平方米；持作未來發展物業約3.9百萬平方米；運營中的購物中心約為2.0百萬平方米。開發中土地儲備（包括已在開發建設中的物業及持作未來發展的物業約為10.8百萬平方米）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1塊位於上海的地塊。

展望

2015年下半年，本集團將堅持落實「以上海為中心，深耕長三角」戰略，按本集團發展需要物色新項目發展機遇，審慎拿地並嚴格控制地價。本集團將拓寬融資渠道，調整財務架構並努力降低融資成本。於銷售方面將加快去庫存，實現全年銷售目標，辦公樓銷售進一步突破。此外，本集團將確保新購物中心按時開業，並實現電商平台全面市場化。相信這些策略的落實將為本集團的長遠可持續發展奠下良好基礎。

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。截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣4,728百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣4,423百萬元)，較2014年同期增加約6.9%，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2015年6月30日止六個月，已售及交付項目的收入約為人民幣4,073百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,771百萬元)，較2014年同期增加約8.0%，主要是由於交付建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，已出售及交付物業業態分佈如下：

		截至2015年6月30日止六個月		
		已出售及 交付建築 面積	已出售及 交付金額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
		(平方米)	(人民幣千元)	
上海曹路寶龍廣場	商業	7,147	146,159	20,449
上海奉賢寶龍廣場	商業	19,213	529,855	27,578
上海虹橋寶龍城	商業	2,845	47,416	16,666
	住宅	7,609	142,908	18,780
常州寶龍廣場	商業	659	9,137	13,865
	住宅	74,198	477,614	6,437
鎮江寶龍廣場	商業	2,990	38,360	12,830
	住宅	87,790	409,418	4,664
杭州下沙寶龍廣場	住宅	2,118	24,494	11,564
青島即墨寶龍廣場	商業	14,810	72,868	4,920
	住宅	624	2,796	4,483
青島膠州寶龍廣場	商業	34,753	229,308	6,598
	住宅	52,598	295,482	5,618
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	627	5,291	8,434
煙台海陽寶龍城	商業	514	4,360	8,480
廈門寶龍御湖觀邸	商業	692	21,288	30,764
	住宅	200	8,140	40,612
泉州安溪寶龍廣場	商業	26,357	191,000	7,247
泉州晉江寶龍廣場	商業	9,097	49,089	5,396
	住宅	1,776	11,196	6,304

截至2015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)
泉州永春寶龍廣場	商業	2,279	24,944	10,947
漳州雲霄將軍一號	商業	507	8,648	17,070
	住宅	9,225	47,877	5,190
洛陽寶龍廣場	商業	20,528	179,184	8,729
	住宅	130,760	738,796	5,650
新鄉寶龍廣場	商業	7,744	90,698	11,713
	住宅	46,979	225,037	4,790
重慶合川寶龍廣場	商業	2,957	31,919	10,793
	住宅	76	1,973	25,846
其他項目	商業	910	8,176	8,987
合計		568,583	4,073,434	7,164
	商業	154,629	1,687,701	10,915
	住宅	413,954	2,385,733	5,763

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入約人民幣260百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣212百萬元)，較2014年同期增加約22.6%。

截至2015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244百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣223百萬元)，較2014年同期增加約9.4%。

截至2015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504百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣436百萬元)，較2014年同期增加約15.6%。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，本公司運營中的購物中心租金收入有所提高，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2015年6月30日止六個月，本集團其他收入為人民幣151百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣216百萬元)，較2014年同期減少約30.1%，主要是由於其他業務結構調整所致。

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2015年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣3,203百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3,131百萬元)，較2014年同期增加約2.3%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2015年6月30日止六個月，毛利為人民幣1,526百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣1,292百萬元)，較2014年同期增加約18.1%；毛利率於截至2015年6月30日止六個月為32.3%，較2014年同期的29.2%上升，主要是由於回顧期內毛利較高的已交付物業比重上升所致。

投資物業公允價值收益

截至2015年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣701百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣214百萬元)，較2014年同期增加約227.6%。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2015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560百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣484百萬元)，較2014年同期增長約15.7%，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2015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42百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣52百萬元)，較2014年同期下降約19.2%，主要是由於同期來自共同控制實體項目出售及交付的物業收入減少所致。

所得稅開支

截至2015年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣586百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣261百萬元)，較2014年同期增長約124.5%，主要是由於稅前利潤增加。

本公司擁有人應佔利潤

截至2015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1,030百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣759百萬元)，較2014年同期增加約35.7%。

截至2015年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣26.08分(截至2014年6月30日止六個月：人民幣19.17分)，較2014年同期增加約36.0%。

截至2015年6月30日止六個月，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618百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣556百萬元)，較2014年同期上升約11.2%。

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及銀行及其他借款及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2015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4,998百萬元(於2014年12月31日：人民幣4,949百萬元)。

借款

於2015年6月30日，借款總額為人民幣19,649百萬元，其中銀行及其他借款約為人民幣15,768百萬元，優先票據約為人民幣3,881百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,986百萬元，一年以上的借款約人民幣14,663百萬元。

於2015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68.3%(於2014年12月31日：66.2%)。

截至2015年6月30日止六個月，總利息開支為人民幣801百萬元，較2014年同期的人民幣757百萬元增加約5.8%，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2015年6月30日，本集團將其賬面值為人民幣27,015百萬元(於2014年12月31日：人民幣29,332百萬元)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2015年6月30日，有抵押的借款總額為人民幣15,748百萬元(於2014年12月31日：人民幣14,640百萬元)。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	7,116,037	6,462,924
就共同控制實體之借貸擔保	2,431,330	1,670,730
	<u>9,547,367</u>	<u>8,133,654</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	5,613,503	6,261,982
—收購土地使用權	16,259	41,461
	<u>5,629,762</u>	<u>6,303,443</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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
一年以內	9,297	15,887
一年以上但兩年以內	1,064	1,862
兩年以上但三年以內	—	191
	<u>10,361</u>	<u>17,940</u>

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

重大收購及出售

截至2015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2015年6月30日，本集團僱用共6,973名(於2014年6月30日：5,976名)僱員。回顧期內本集團產生的員工成本總額約為人民幣349百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣267百萬元)。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2015年6月30日止六個月的中期股息(截至2014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2015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」)所載的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司概無於截至2015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。

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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2015年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守進行證券交易的指引，其條款不遜於標準守則之條文。本公司迄今並無察覺任何違規事件。

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2015年6月30日止六個月內，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

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、梅建平博士及丁祖昱博士組成。

審核委員會已與本公司的管理層審閱截至2015年6月30日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

刊發中期報告

本公司截至2015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，2015年8月18日

於本公佈日期，本公司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；本公司非執行董事為許華芬女士；而本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。