

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2017年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

- 截至2017年6月30日止六個月，合約銷售額約為人民幣9,061百萬元，較2016年同期上升約20.7%；
- 截至2017年6月30日止六個月，收入約為人民幣7,631百萬元，較2016年同期上升約22.6%；
- 截至2017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851百萬元，較2016年同期上升約38.1%；
- 截至2017年6月30日止六個月，期間利潤約為人民幣1,547百萬元，較2016年同期上升約28.0%；
- 截至2017年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之投資物業公允價值收益)約為人民幣1,070百萬元，較2016年同期上升約37.2%；
- 於2017年4月6日，穆迪上調本公司評級至B1級；及
- 董事會宣派截至2017年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣5.4分。

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2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2016年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期資產負債表

	2017年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2016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	2,879,990	2,797,942
土地使用權	1,035,128	1,050,746
投資物業	3 36,110,780	34,353,397
採用權益法核算之投資	3,740,496	2,605,100
遞延所得稅資產	416,731	359,998
可供出售金融資產	453,507	413,250
預付款	828,063	724,667
	<u>45,464,695</u>	<u>42,305,100</u>
流動資產		
開發中物業	9,152,548	8,940,371
持作銷售竣工物業	11,152,487	11,302,986
貿易及其他應收款	4 4,839,805	4,568,119
預付款	1,146,665	1,417,199
預付稅項	382,633	418,440
按公允價值計入損益之金融資產	43,501	27,003
受限制現金	810,201	1,174,497
現金及現金等價物	8,387,421	8,973,804
	<u>35,915,261</u>	<u>36,822,419</u>
總資產	<u>81,379,956</u>	<u>79,127,519</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2017年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2016年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		2,132,738	2,683,046
其他儲備		678,969	654,900
保留盈利		<u>20,770,692</u>	<u>19,280,371</u>
		23,582,399	22,618,317
永續資本工具		1,499,462	1,730,075
非控制性權益		<u>1,415,232</u>	<u>1,591,857</u>
		26,497,093	25,940,249
負債			
非流動負債			
借貸	5	23,411,611	22,490,090
遞延所得稅負債		<u>4,219,849</u>	<u>4,041,526</u>
		27,631,460	26,531,616
流動負債			
貿易及其他應付款	6	11,906,954	11,234,343
客戶墊款		2,627,978	4,073,472
即期所得稅負債		4,028,129	3,701,501
借貸	5	8,620,470	7,536,083
衍生金融工具		<u>67,872</u>	<u>110,255</u>
		27,251,403	26,655,654
總負債		<u>54,882,863</u>	<u>53,187,270</u>
權益及負債總額		81,379,956	79,127,519

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 未經審核 人民幣千元	2016年 未經審核 人民幣千元
收入	2	7,631,035	6,224,713
銷售成本	7	(4,867,477)	(3,912,165)
毛利		2,763,558	2,312,548
投資物業公允價值收益－淨額	3	635,750	571,426
銷售及營銷成本	7	(254,228)	(227,377)
行政開支	7	(482,962)	(444,025)
其他收益－淨額		71,048	53,760
匯兌收益－淨額		682	1,620
經營利潤		2,733,848	2,267,952
融資成本－淨額	8	(189,342)	(289,501)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		86,721	138,063
除所得稅前利潤		2,631,227	2,116,514
所得稅開支	9	(1,084,184)	(908,340)
期間利潤		1,547,043	1,208,174
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產公允價值變動 (扣除稅項後)		30,193	(257)
期間其他全面收入總額(扣除稅項後)		30,193	(257)
期間全面收入總額		1,577,236	1,207,917

簡明綜合中期全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	未經審核	未經審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	1,490,321	1,101,360
永續資本工具持有人	40,222	70,155
非控制性權益	16,500	36,659
	<u>1,547,043</u>	<u>1,208,174</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,520,514	1,101,103
永續資本工具持有人	40,222	70,155
非控制性權益	16,500	36,659
	<u>1,577,236</u>	<u>1,207,917</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)	10	
—基本	37.656	27.869
—攤薄	37.614	27.807

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2016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。

除下文所述者外，誠如該等年度財務報表所述，所應用之會計政策乃與截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第12號(修訂本)	所得稅
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體權益之披露

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) 已頒佈但尚未於截至2017年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		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1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份支付交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險 合約時一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具	2018年1月1日
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司或共同控制實體的投資	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－第22號	外匯交易及預付代價	2018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
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019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)	投資者及其聯營公司或共同控制 實體之間的資產出售或出資	待定

中期期間之所得稅乃按預期全年盈利總額適用之稅率計提。

2 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報,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,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關服務主要為經營酒店。截至2017年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下:

	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	6,543,749	413,497	469,802	236,642	-	7,663,690
分部間收入	-	-	(32,655)	-	-	(32,655)
收入	6,543,749	413,497	437,147	236,642	-	7,631,035
分部業績	2,032,434	866,646	50,276	(73,282)	-	2,876,074
其他收益-淨額						71,048
採用權益法核算之投資 之分佔利潤						86,721
未分配經營成本						(213,274)
融資成本-淨額						(189,342)
除所得稅前利潤						2,631,227
所得稅開支						(1,084,184)
期間利潤						1,547,043
折舊	19,572	-	2,473	53,528	-	75,573
土地使用權攤銷確認 為開支	-	-	-	15,618	-	15,618
投資物業公允價值 收益-淨額	-	635,750	-	-	-	635,750

截至2016年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	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	5,452,803	316,598	323,698	156,448	-	6,249,547
分部間收入	-	-	(24,834)	-	-	(24,834)
收入	<u>5,452,803</u>	<u>316,598</u>	<u>298,864</u>	<u>156,448</u>	<u>-</u>	<u>6,224,713</u>
分部業績	1,804,450	644,762	32,359	(101,573)	-	2,379,998
其他收益—淨額						53,760
採用權益法核算之投資 之分佔利潤						138,063
未分配經營成本						(165,806)
融資成本—淨額						<u>(289,501)</u>
除所得稅前利潤						2,116,514
所得稅開支						<u>(908,340)</u>
期間利潤						<u>1,208,174</u>
折舊	10,568	-	1,924	54,932	-	67,424
土地使用權攤銷確認 為開支	-	-	-	17,164	-	17,164
投資物業公允價值 收益—淨額	-	571,426	-	-	-	<u>571,426</u>

於2017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	34,250,907	37,483,929	1,265,137	5,329,029	(3,058,012)	75,270,990
其他資產						<u>6,108,966</u>
總資產						<u>81,379,956</u>
分部負債	9,012,890	1,468,018	808,243	2,108,358	(3,058,012)	10,339,497
其他負債						<u>44,543,366</u>
總負債						<u>54,882,863</u>
資本開支	99,460	746,037	1,884	56,408	-	<u>903,789</u>
於共同控制實體之權益						<u>3,165,071</u>
於聯營公司之權益						<u>575,425</u>

於2016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	35,476,783	35,355,917	1,040,771	4,003,672	(3,785,495)	72,091,648
其他資產						<u>7,035,871</u>
總資產						<u>79,127,519</u>
分部負債	10,265,703	1,517,778	786,456	3,070,223	(3,785,495)	11,854,665
其他負債						<u>41,332,605</u>
總負債						<u>53,187,270</u>
資本開支	442,883	2,993,033	4,319	172,026	-	<u>3,612,261</u>
於共同控制實體之權益						<u>2,276,948</u>
於聯營公司之權益						<u>328,152</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。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與簡明綜合中期資產負債表一致之方式計量。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、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2017年6月30日止六個月			
於2017年1月1日之期初金額	31,157,718	3,195,679	34,353,397
添置	4,171	741,866	746,037
結轉自持作銷售竣工物業	406,433	-	406,433
公允價值收益-淨額	432,976	202,774	635,750
出售	(30,837)	-	(30,837)
	<u>31,970,461</u>	<u>4,140,319</u>	<u>36,110,780</u>
於2017年6月30日之期末金額	31,970,461	4,140,319	36,110,780
截至2016年6月30日止六個月			
於2016年1月1日之期初金額	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	157,681	953,713	1,111,394
結轉	1,059,018	(1,059,018)	-
公允價值收益-淨額	106,258	465,168	571,426
出售	(14,478)	-	(14,478)
	<u>23,595,464</u>	<u>6,443,196</u>	<u>30,038,660</u>
於2016年6月30日之期末金額	23,595,464	6,443,196	30,038,660

4 貿易及其他應收款

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款-第三方(附註(a))	1,279,213	1,518,093
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(20,413)	(20,945)
貿易應收款-淨額	1,258,800	1,497,148
收購土地使用權之訂金	533,200	514,610
其他應收款：	3,047,805	2,556,361
-關聯方	1,271,326	1,235,468
-第三方	1,776,479	1,320,893
	<u>4,839,805</u>	<u>4,568,119</u>

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項將按照相關買賣協議及租賃合同的條款收取。

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
無逾期	1,221,031	1,466,684
逾期	<u>58,182</u>	<u>51,409</u>
	<u>1,279,213</u>	<u>1,518,093</u>

本集團於2017年6月30日及2016年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
180日內	35,468	28,737
180日至365日	9,137	8,093
365日以上	<u>13,577</u>	<u>14,579</u>
	<u>58,182</u>	<u>51,409</u>

於2017年6月30日，貿易應收款人民幣34,432,000元(2016年12月31日：人民幣28,550,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

於2017年6月30日，貿易應收款人民幣23,750,000元(2016年12月31日：人民幣22,859,000元)已減值，並已計提撥備人民幣20,413,000(2016年12月31日：人民幣20,945,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	20,945	19,165
應收款減值撥備	795	12,001
期內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(1,327)</u>	<u>(85)</u>
於6月30日	<u>20,413</u>	<u>31,081</u>

5 借貨

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貨：		
優先票據	3,324,825	3,379,254
—於2021年9月到期之優先票據	1,334,996	1,364,131
—於2018年11月到期之優先票據	1,351,589	1,379,565
—於2017年9月到期之優先票據	638,240	635,558
銀行借貸—有抵押	11,785,474	9,242,564
公司債券	12,854,405	12,870,865
其他借貸—有抵押	712,763	1,750,190
減：一年內到期款項	(5,265,856)	(4,752,783)
	<u>23,411,611</u>	<u>22,490,090</u>
計入流動負債之借貨：		
銀行借貸—有抵押	2,206,414	1,635,100
其他借貸—有抵押	1,148,200	1,148,200
長期借貸之即期部分	5,265,856	4,752,783
	<u>8,620,470</u>	<u>7,536,083</u>
總借貸	<u>32,032,081</u>	<u>30,026,173</u>

6 貿易及其他應付款

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	5,255,383	5,511,247
—關聯方	29,078	32,665
—第三方	5,221,140	5,247,531
—票據應付款—第三方	5,165	231,051
其他應付款及應計費用	5,434,198	4,648,449
—關聯方	3,786,497	3,097,696
—第三方	1,647,701	1,550,753
留成金應付款	578,466	505,615
收購土地使用權應付款	232,200	177,189
其他應付稅項	406,707	391,843
	<u>11,906,954</u>	<u>11,234,343</u>

於2017年6月30日及2016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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
90日內	1,127,581	2,142,205
90日以上及180日以內	1,796,480	1,551,329
180日以上及365日以內	1,021,623	893,748
365日以上及3年以內	1,309,699	923,965
	<u>5,255,383</u>	<u>5,511,247</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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	4,043,853	3,170,558
員工成本(包括董事薪酬)	517,202	406,026
酒店營運成本(扣除員工成本)	155,099	131,738
廣告成本	146,245	97,371
物業管理服務成本(扣除員工成本)	132,408	89,777
營業稅及其他徵費	118,133	268,728
折舊	75,573	67,424
捐款予政府慈善機構	32,777	56,822
土地使用權攤銷	15,618	17,164
辦公室租賃付款	2,546	2,215
核數師酬金—審核服務	2,000	2,000
	<u>6,300,134</u>	<u>5,047,823</u>

8 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息開支：		
—銀行借貸及其他借貸	354,718	533,183
—優先票據	123,340	176,510
—公司債券	393,065	132,473
減：資本化利息	(583,456)	(731,762)
	<u>287,667</u>	<u>110,404</u>
融資活動產生之匯兌(收益)/虧損—淨額	(98,325)	110,428
減：資本化	—	(46,064)
	<u>(98,325)</u>	<u>64,364</u>
提早贖回虧損	—	114,733
	<u>189,342</u>	<u>289,501</u>

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	567,678	347,177
—中國土地增值稅	404,980	389,897
	<u>972,658</u>	<u>737,074</u>
遞延所得稅：		
—中國企業所得稅	111,526	171,266
	<u>1,084,184</u>	<u>908,340</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。

根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，位於中國的集團實體(「中國實體」)適用之企業所得稅率為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，惟根據自稅務機關取得之核准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。

10 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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,490,321</u>	<u>1,101,360</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,957,753</u>	<u>3,951,923</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>37.656</u>	<u>27.869</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。本公司授出的獎勵股份對每股盈利產生潛在攤薄影響。攤薄後每股盈利乃假設所有因本公司所授出的獎勵股份產生的潛在攤薄普通股已轉換下，調整已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,490,321</u>	<u>1,101,360</u>
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,962,171	3,960,711
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,957,753	3,951,923
— 獎勵股份調整(千股)	4,418	8,788
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>37.614</u>	<u>27.807</u>

11 股息

於2017年8月23日，董事會宣派截至2017年6月30日止六個月(截至2016年6月30日止六個月：無)中期現金股息每普通股港幣5.4分(按2017年6月30日匯率計算，相等於人民幣4.69分)。按於2017年6月30日已發行普通股計算，中期股息合計215,854,000港元(相等於人民幣187,474,000元)。中期股息尚未於中期財務資料確認為負債。

2016年末期現金股息639,568,000港元(相等於人民幣556,802,000元)(2015年：人民幣301,397,000元)已於2017年5月22日的本公司股東週年大會上獲得批准，截至2017年6月30日止六個月已派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣6,494,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣3,422,000元)後的股息淨額為人民幣550,308,000元(2015年：人民幣297,975,000元)，乃於截至2017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2017年上半年，中國房地產市場的整體成交量及價格持續上升，但不同地區呈現出分化的格局。同時，政府調控措施的強度因地區而異，一、二綫城市持續嚴格的監管措施，嚴控熱點城市房價過快上漲，三、四綫城市仍延續去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。在定調堅持住房居住屬性的宏觀背景下，政府布局2017年度房地產工作重點：加強房地產市場分類調控、因城施策去庫存、堅持住房居住屬性。同步加強房地產金融監管，著力抑制投資投機性需求。同時，政府出台住房租賃市場管理條例，加快購租並舉住房制度建設，扎實推進新型城鎮化，深化戶籍制度改革，加快長效機制的建立，為房地產平穩健康發展構建良好的環境。

業務回顧

截至2017年6月30日止六個月，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2017年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售額約為人民幣9,061百萬元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣7,509百萬元)，較2016年同期增加約20.7%。截至2017年6月30日止六個月，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積約為658,446平方米(截至2016年6月30日止六個月：693,815平方米)，較2016年同期減少約5.1%。

回顧期內，本集團憑藉經驗豐富的管理團隊，在營銷團隊組織架構完善的基礎上，營銷能力進一步提高，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，其中貢獻較大的主要項目位於上海、蘇州、徐州、杭州及廈門。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2017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	219,399	4,195,745	19,124
住宅	439,047	4,865,349	11,082
合計	<u>658,446</u>	<u>9,061,094</u>	<u>13,761</u>

投資物業及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2017年6月30日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積(「**建築面積**」)合共約3,939,412平方米(於2016年12月31日：3,865,950平方米)，較2016年12月31日增加約1.9%。

於2017年6月30日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達32個，開業項目及開業面積均位居行業前列。2017年1月，由本集團運營之揚州寶龍廣場成功開業，其成功地首次以「超級家」理念營運項目，重點放在以家庭為單位的休閒消費體驗，是社區商業重要產品線。

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；以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。於2017年6月30日，本集團旗下擁有9家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及重慶寶龍戴斯大酒店)，並擁有及經營4家自創品牌連鎖酒店(蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店及江蘇淮安藝悅酒店)。

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，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，實施「1+6+N」的精準佈局，在嚴格遵守價值投資的原則下，利用多種渠道獲取項目。

於2017年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為11.2百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約5.7百萬平方米；持作未來發展物業約5.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設電影院、大型超市、美食廣場、運動消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。目前，本集團土地儲備約超過一半分布於長三角地區。

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，新增以下優質地塊：

位置／項目	用地性質	應佔權益	佔地面積 平方米	總建築面積* 平方米
福建晉江	商業／住宅	100%	42,117	126,351
杭州臨安	商業／住宅	82%	94,977	248,365
楊浦外灘	商業	100%	36,490	109,469
寧波高新	商業	90%	72,102	252,357
寧波寶龍天地	商業	82%	24,676	49,352
寧波天水2#	住宅	41%	51,616	103,232
合計			<u>321,978</u>	<u>889,126</u>

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2017年下半，中國房地產政策將以維穩為主調，房價大幅上漲或者政府再大幅加強政策力度的可能性均不大，預計2017年，中國房地產整體輕幅增長。本集團將繼續沿著年初已確立2017年度工作方針「激情團隊 高效管理 精築品質 成就標杆」的指引，實現人民幣200億元的的全年銷售目標，完成五年規劃的進度。

本集團在土地拓展要繼續堅定「1+6+N」精準戰略布局，強化多元發展，要及時掌握政策走向，探索存量資源的獲取和開發渠道，要繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作並購力度。

本集團會繼續堅守對品質及精品的追求，創造客戶價值，將精品意識嵌入本集團基因，使品質成為習慣，成為受人尊重的品質地產行家。在管理方面，要加速制度的創新，提升管理效能。在商業經營方面繼續推進、加強標杆建設，同時在聚焦客戶需求的前提下，繼續全面實施客戶導向計劃，提升服務品質。

本集團將繼續在酒店管理業務上精準定位，借助自營藝術酒店的高品質開業，形成自身的品牌連鎖特色。

本集團還將繼續優化債務結構，控制融資成本。同時，將借於全面採用SAP系統，流程再造，提高管理的效率。

本集團要格外重視營造人才環境，全方位推動能力建設，為所有員工提供施展的舞臺，充分釋放活力。同時要保持文化構建，貫徹「企業家精神」，培育管理者的事業心；加大員工關懷，培育「同心同路、同路同享」的公司認同感，營造歡樂精彩的工作氛圍。

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2017年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣7,631百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣6,225百萬元)，較2016年同期增加約22.6%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

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2017年6月30日止六個月，已售及交付物業的收入約為人民幣6,544百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣5,453百萬元)，較2016年同期增加約20.0%，主要是由於交付建築面積較去年同期增加所致。

回顧期內，已售及交付物業業態分佈如下：

		截至2017年6月30日止六個月		
		已售及交付 建築面積	已售及 交付金額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
		(平方米)	(人民幣千元)	
上海七寶寶龍城	商業	30,376	787,343	25,920
上海虹橋寶龍天地	商業	2,272	47,230	20,788
	住宅	185	3,986	21,546
上海寶山寶龍廣場	商業	468	13,358	28,543
上海臨港寶龍世家	商業	276	7,104	25,739
	住宅	20,492	342,391	16,709
上海吳涇寶龍廣場	商業	17,920	417,368	23,291
上海青浦寶龍廣場	商業	37,854	747,335	19,743
上海嘉定寶龍廣場	商業	1,578	52,976	33,572

截至2017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)
常州寶龍廣場	商業	22,198	126,638	5,705
無錫旺莊寶龍廣場	住宅	724	3,550	4,903
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	817	3,863	4,728
鎮江寶龍廣場	商業	11,482	53,783	4,684
蘇州太倉寶龍廣場	商業	154	965	6,266
淮安寶龍天地	商業	7,970	61,720	7,744
杭州下沙寶龍廣場	商業	11,382	131,239	11,530
	住宅	947	17,868	18,868
杭州濱江寶龍城	商業	1,814	78,305	43,167
杭州富陽寶龍廣場	商業	8,286	93,939	11,337
	住宅	1,861	21,172	11,377
天津寶龍城	商業	16,335	343,088	21,003
	住宅	257,954	1,986,010	7,699
東營寶龍廣場	商業	1,367	8,816	6,449
	住宅	1,371	10,891	7,944
青島李滄寶龍廣場	商業	285	2,686	9,425
青島即墨寶龍廣場	住宅	702	2,839	4,044
膠州寶龍廣場	商業	22,941	123,180	5,369
膠州寶龍大沽河藝術村	住宅	30,375	296,118	9,749
泰安寶龍廣場	商業	182	1,259	6,918
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	6,142	52,905	8,614
	住宅	10,795	73,233	6,784

截至2017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)
煙台海陽寶龍城	住宅	4,677	20,513	4,386
煙台萊山寶龍廣場	商業	7,219	52,396	7,258
洛陽寶龍廣場	商業	6,755	51,185	7,577
	住宅	313	1,380	4,409
新鄉寶龍廣場	商業	969	2,773	2,862
	住宅	3,835	30,248	7,887
重慶合川寶龍廣場	商業	2,099	12,549	5,979
	住宅	893	3,384	3,789
廈門寶龍一城	商業	2,411	70,594	29,280
泉州安溪寶龍廣場	商業	1,723	26,490	15,374
泉州晉江寶龍廣場	商業	266	4,358	16,383
	住宅	40,074	239,814	5,984
泉州永春寶龍廣場	商業	1,391	9,094	6,538
	住宅	3,187	16,687	5,236
漳州雲霄將軍一號	商業	5,869	51,987	8,858
	住宅	7,479	37,139	4,966
合計		<u>616,665</u>	<u>6,543,749</u>	<u>10,612</u>
	商業	229,984	3,432,663	14,926
	住宅	<u>386,681</u>	<u>3,111,086</u>	<u>8,046</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2017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414百萬元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣317百萬元)，較2016年同期增加約30.6%。

截至2017年6月30日止六個月，物業管理服務收入主要來自提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷，淨收入約為人民幣437百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣299百萬元)，較2016年同期增加約46.2%。

截至2017年6月30日止六個月，來自投資物業的租金收入和物業管理服務收入為人民幣851百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣616百萬元)，較2016年同期增加約38.1%。除了本集團持有及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，招商的業態符合當地市場的消費需求，市場的滲透率提高。本集團運營中的購物中心租金收入及物業管理費都有增長。

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、建築及裝飾服務等。截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關服務收入為人民幣237百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣156百萬元)，較2016年同期增加約51.9%，主要是由於公司的酒店運營收入同比上升。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，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2017年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣4,867百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣3,912百萬元)，較2016年同期增加約24.4%，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2017年6月30日止六個月，毛利為人民幣2,764百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣2,313百萬元)，較2016年同期增加約19.5%；毛利率於截至2017年6月30日止六個月為36.2%，較2016年同期的37.2%略有下降，但仍高於2016年全年毛利率33.4%之水平。主要是由於回顧期內交付的項目住宅面積佔比高於去年同期。

投資物業公允價值收益

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣636百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣571百萬元)，較2016年同期增加約11.4%。重估收益增加主要是由於在回顧期內重估收益主要是由於位於一、二綫城市投資性物業價值增值所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2017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737百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣671百萬元)，較2016年同期增長約9.8%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2017年6月30日止六個月，共同控制實體及聯營公司分佔稅後利潤約為人民幣87百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣138百萬元)，較2016年同期減少約37.0%，主要是由於期內聯營公司項目相關開支增加所致。

所得稅開支

截至2017年6月30日止六個月，所得稅開支為人民幣1,084百萬元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣908百萬元)，較2016年同期增長約19.4%，主要是由於經營利潤的穩定增長。

本公司擁有人應佔利潤

截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,490百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣1,101百萬元)，較2016年同期增加約35.3%。

截至2017年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣37.7分(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣27.9分)，較2016年同期增加約35.1%。

截至2017年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內之投資物業公允價值收益)約為人民幣1,070百萬元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣780百萬元)，較2016年同期上升約37.2%。

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、銀行及其他借款及發行債券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2017年6月30日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣9,198百萬元(於2016年12月31日：約人民幣10,148百萬元)。

借款

於2017年6月30日，本集團借款總額約為人民幣32,032百萬元，其中銀行及其他借款約為人民幣15,853百萬元、公司債券約為人民幣12,854百萬元及優先票據約為人民幣3,325百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣8,620百萬元，一年後到期的借款約人民幣23,412百萬元。

淨負債比率

於2017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)約為86.2%(於2016年12月31日：約76.6%)。

借款成本

截至2017年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣871百萬元(截至2016年6月30日止六個月：約人民幣842百萬元)，較2016年同期增加約3.4%，主要是由於本集團期內借款總額增長所致。實際利率由2016年同期的約6.73%下降到2017年的約6.09%，主要是由於本集團實施有效的債務管理所致。

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2017年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣26,441百萬元(於2016年12月31日：人民幣27,658百萬元)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2017年6月30日，有抵押的借款總額約為人民幣15,853百萬元(於2016年12月31日：約人民幣13,776百萬元)。

或然負債

於2017年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016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	10,099,493	9,290,180
就共同控制實體之借貸擔保	<u>1,958,000</u>	<u>1,895,000</u>
	<u>12,057,493</u>	<u>11,185,180</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	4,030,667	5,432,836
—收購土地使用權	2,714,997	85,540
	<u>6,745,664</u>	<u>5,518,376</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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
一年以內	5,505	3,645
一年以上但兩年以內	3,165	3,005
兩年以上但三年以內	360	424
	<u>9,030</u>	<u>7,074</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。於2017年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣4,587百萬元。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。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2017年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團總共僱用全職僱員8,949名(於2016年12月31日：8,719名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣517百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鉤的獎勵制度。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準看齊。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。

中期股息

派發中期股息

董事會宣派截至2017年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣5.4分。

中期股息將於2017年11月15日(星期三)或前後派發予2017年11月6日(星期一)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有截至2017年6月30日止六個月收取中期股息的股東資格，本公司將於2017年11月1日(星期三)至2017年11月6日(星期一)(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本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有截至2017年6月30日止六個月收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年10月31日(星期二)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。

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2017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

本公司或其任何附屬公司概無於截至2017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2017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2017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、風險管理及內部監控。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2017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2017年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則所需的所有資料，將於適當時候寄交本公司股東，並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登載以供查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2017年8月23日

於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。