

# 中期報告

## 2020



寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼：1238

## 目錄



1

集團簡介

2

公司資料

4

管理層討論及分析

16

權益披露

20

企業管治

22

中期簡明綜合  
資產負債表

24

中期簡明綜合  
全面收益表

25

中期簡明綜合  
權益變動表

27

中期簡明綜合  
現金流量表

28

中期財務  
資料附註

## 集團簡介



寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2020年6月30日，本集團已開發、擁有及經營155個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級

政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動變革。本集團將繼續發揚「誠信，謙恭，創新，敬業」的企業精神，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和員工創造新的價值。

## 公司資料



### 董事

#### 執行董事

許健康先生(董事會主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生  
施思妮女士  
張洪峰先生(執行副總裁)

#### 非執行董事

許華芬女士

#### 獨立非執行董事

魏偉峰博士  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 審核委員會

魏偉峰博士(主席)  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 薪酬委員會

梅建平博士(主席)  
許華芳先生  
丁祖昱博士

### 提名委員會

許健康先生(主席)  
梅建平博士  
丁祖昱博士

### 公司秘書

肖櫻林女士

### 授權代表

許華芳先生  
肖櫻林女士



## 公司資料

### 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港營業地點

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
56樓5603室

### 中國主要營業地點

中國  
上海市  
閔行區  
新鎮路1399號  
寶龍大廈  
郵編：201101

### 股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House-3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益  
實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司

### 公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

### 公司網址

[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

回顧期內，新冠疫情給世界經濟發展帶來較大不確定性，繼續保障房地產市場平穩健康發展對中國整體經濟的恢復及穩定具有重要意義。一季度全國市場低迷，隨著企業二季度復工，市場需求也逐步獲得釋放，我國GDP增速轉正，上半年房地產開發投資額增速同比轉增，為房地產行業全年發展打開空間。各地政府為應對新冠疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，以促進中國房地產市場平穩運行。2020年二季度以來，土地市場隨供應繼續放量，熱度將有所緩和；各家企業把握優質地塊機會，同時規避高價拿地。不同區域及城市市場表現深度分化，核心城市群及重點城市需求釋放具備持續性，長三角區域量價率先恢復，環滬環杭城市價格累計漲幅居百城前列，更快穿越周期。

### 業務回顧

截至2020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)商業運營服務及住宅物業管理服務(「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2020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31,529百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣29,203百萬元)，較2019年同期增加約8.0%。截至2020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合約銷售面積約為2,047,327平方米(截至2019年6月30日止六個月：1,783,466平方米)，較2019年同期增加約14.8%。

回顧期內，面對新冠疫情，本集團合約銷售同比仍保持增長主要是由於：(i)本集團克服疫情影響，積極復工，項目全周期369開發模式繼續提開運營管理成效，加快周轉保供貨；(ii)產品開發堅持品質要求及注重客戶體驗，產品定位準確，持續以客戶為中心提開產品力；及(iii)項目銷售因地制宜，適合當地市場的需求同時滿足地方政府的要求。回顧期內，貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於金華、寧波、台州、溫州及紹興。

## 管理層討論及分析

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

截至2020年6月30日止六個月

業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣百萬元	平均售價 人民幣/平方米
商業	359,480	5,648	15,712
住宅	1,687,847	25,881	15,334
合計	2,047,327	31,529	15,400

### 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若干商業物業供租賃之用。於2020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5,440,516平方米(於2019年12月31日：5,076,029平方米)，較2019年12月31日增加約7.2%。

於2020年6月30日，本集團持有及管理的商業廣場已達42家，另管理3家輕資產項目，持有的已開業的商業廣場及運營管理開業面積均位居行業前列。

回顧期內，本集團根據國家政策，建立完整的防疫管控機制，組織商戶有序復工，利用租金減免的扶持政策有效地支持商戶逐步開業。回顧期內，已開業商業廣場不斷提開細化運營管理能力，智慧商業初見成效。本集團堅持年初的開業計劃，開業項目籌備有序推進。

於2020年7月6日，本集團子公司寶龍商業管理控股有限公司(「**寶龍商業**」，股份代碼：9909.HK)於聯交所公告了對浙江星滙商業管理有限公司(「**浙江星滙**」)之60%股權的收購，代價為人民幣40.6百萬元(「**收購事項**」)。截止於2020年7月6日之公告日，管理了14個零售商業項目。在收購事項的基礎上，寶龍商業有計劃有選擇地收購或投資中小型商業運營服務商以進一步擴展商業運營的版圖建業服務能力。

## 管理層討論及分析

### 酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，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2020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、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營10家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店、杭州濱江藝瑤酒店、煙台蓬萊藝瑤酒店及煙台蓬萊藝悅酒店)。

### 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，繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略，把握市場周期，精準佈局，嚴格遵守價值投資的原則。

於2020年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為28.6百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約22.2百萬平方米；持作未來發展物業約6.4百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商業物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2020年6月30日，本集團土地儲備超過百分之七十分佈於長三角地區。

## 管理層討論及分析

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，土地儲備已增加以下優質地塊：

2020年新增土地儲備(於2020年6月30日)

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (萬平方米)	應佔權益
台州臨海杜橋地塊項目	商住	68	21.1	77.9%
鹽城亭湖區希望大道項目	商住	127	24.1	47.5%
揚州GZ138地塊項目	商住	115	19.1	99.2%
湖州長興雒城街道二期項目	住宅	60	11.9	100.0%
南京麒麟商辦地塊項目	商辦	41	15.6	100.0%
溫州瑞安塘下地塊項目	商住	57	11.8	19.1%
紹興柯橋錢清地塊項目	商住	131	35.9	35.1%
蘇州張家港城西地塊項目	住宅	54	10.9	33.0%
溫州黃龍商貿城二期項目	商住	89	26.6	39.0%
寧波江北區慈城地塊項目	商住	49	7.5	39.0%
寧波象山舊城區地塊項目	商住	85	12.5	77.9%
福州永泰一期地塊項目	住宅	45	9.8	77.9%
台州溫嶺大溪鎮地塊項目	住宅	69	13.8	77.9%
杭州臨安橫潭路地塊項目	商住	42	12.4	50.0%
寧波奉化03-05地塊項目	住宅	23	4.6	77.9%
合計		1,055	237.6	

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

#### 收購位於中國南京市的土地的土地使用權

於2020年7月3日，南京晉龍實業發展有限公司(「南京晉龍」)(為本公司間接附屬公司)透過南京市規劃和自然資源局所安排的位於中國南京市玄武區紅山街道黑墨營100號南部，東至北苑東路，南至規劃紅霞路，西至黑墨營路，北至規劃丹霞路，佔地總面積為123,483平方米，預計總建築面積約為401,131平方米土地(「該土地」)的土地使用權招標已成功收購位於中國南京市玄武區的土地的土地使用權，代價為人民幣4,080,000,000元(相等於約4,483,516,483.5港元)。南京市規劃和自然資源局已於2020年7月3日向南京晉龍出具網上交易競得通知書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月3日的公告。

### 展望

2020年下半年，在疫情得到有效控制的同時，國內經濟將進一步恢復並趨於利好。預計下半年的房地產市場規模，繼續高位運轉，平穩增長，進一步收緊或大幅放鬆的可能性不大，本集團的運行環境良性有序。行業的集中度進一步加強，越來越多的企業聚集到地產綜合服務商的主航道上，不同區域市場分化，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理布局，又要聚焦優勢區域。

本集團聚焦企業對社會的責任以及自身高質量的發展，於2020年提出「讓空間有愛」的企業使命。截至2020年6月30日止六個月，本集團在疫情下依然實現合約銷售總額年同比增長，本集團有信心實現2020年全年合約銷售目標人民幣75,000百萬元。

未來新型城鎮化質量將不斷提高，本集團將繼續拓展優質土地儲備。本集團繼續緊隨國家「長三角一體化」戰略，持續聚焦以上海為中心的長三角區域精耕布局；同時也將以珠海為核心的粵港澳大灣區列為重點目標市場及業務拓展區域，集中布局。本集團會加強區域重點城市和的市場跟踪和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

下半年將迎來本集團購物中心的密集開業，本集團將整合優勢資源，年內實現10個新購物中心的開業。本集團將聚焦打造商業運營管理的核心競爭力，提高商業管理精細運營的組織能力。持續堅持客戶導向方針，營造有「愛」商業空間。提升商業招商能力，擴大戰略合作品牌的廣度及深度。圍繞商業數字化，繼續探索科技賦能「新商業」戰略落地實施。

在收購事項的基礎上，寶龍商業將有計劃有選擇地收購或投資中小型商業運營服務商以進一步擴展本集團商業運營的版圖建業服務能力。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，深入推進信息化的財務管理能力，促進管理效率提升。同時本集團將控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

## 管理層討論及分析

本集團將繼續積極推進人才與企業相融合的發展，確保專業勝任、文化認同。積極為人才發展搭建平台、創造機會，充分釋放員工活力。

董事會相信「因愛而立，同心致遠」，本集團將用愛的心讓空間連接一切美好，實現可持續發展，創造最佳體驗的空間和服務。本集團將胸懷堅定目標凝聚全體寶龍人的智慧與力量，共同打造一個積極進取、受人尊重的中國房地產行業標杆，邁向更高境界。本集團矢志發展成為受人尊敬的百年企業，不斷穩固及提開中國房地產行業及商業運營管理領先地位。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、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業務收入。截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣17,170百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣12,251百萬元)，較2019年同期增加約40.1%，主要是由於物業銷售收入增長所致。

### 物業銷售收入

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2020年6月30日止六個月，物業銷售收入約為人民幣15,343百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣10,498百萬元)，較2019年同期增加約46.2%，主要是由於住宅類物業交付增加所致。

回顧期內，已出售及交付物業業態分佈如下：

### 截至2020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)
長三角	商業	202,612	2,233,391	11,023
	住宅	653,498	8,501,364	13,009
環渤海	商業	7,394	42,459	5,742
	住宅	246	2,714	11,032
中西部	商業	50,547	335,836	6,644
	住宅	69,328	425,984	6,144
海西區	商業	7,880	68,829	8,735
	住宅	101,057	1,018,601	10,079
其他	商業	17,195	404,404	23,519
	住宅	188,259	2,309,464	12,267
合計		1,298,016	15,343,046	11,820
	商業	285,628	3,084,919	10,800
	住宅	1,012,388	12,258,127	12,108

## 管理層討論及分析

### 投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約為人民幣749百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣635百萬元)，較2019年同期增加約18.0%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團物業管理服務收入主要來自向由本集團及其他第三方開發的項目提供商業運營服務及住宅物業管理服務。經扣除集團內部交易抵銷，本集團錄得淨收入約為人民幣784百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣756百萬元)，較2019年同期增加約3.7%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及物業管理服務費收入約為人民幣1,533百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,391百萬元)，較2019年同期增加約10.2%。主要是由於本集團持有投資物業、管理的商業及住宅物業面積增加的規模效應所致。

### 其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入、建築及裝飾服務等。截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入約為人民幣294百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣362百萬元)，較2019年同期下降約18.8%，主要是由於本集團的酒店運營收入受新冠疫情影響減少。

### 銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2020年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣10,807百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣7,499百萬元)，較2019年同期增加約44.1%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業面積增加而導致成本總額增加。

### 毛利及毛利率

截至2020年6月30日止六個月，毛利約為人民幣6,363百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣4,753百萬元)，較2019年同期增加約33.9%，主要是由於物業銷售收入增加所致；毛利率於截至2020年6月30日止六個月為37.1%，較2019年同期的38.8%略下降。

## 管理層討論及分析

### 投資物業公允價值收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣1,205百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣813百萬元)，較2019年同期增加約48.2%。重估收益增加主要是由於回顧期內有關2020年下半年開業的購物廣場的估值提升。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2020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1,149百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,059百萬元)，較2019年同期增長約8.5%，主要是由於本集團業務增長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。

### 分佔採用權益法核算之投資之利潤

截至2020年6月30日止六個月，分佔採用權益法核算之投資之利潤約為人民幣372百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣256百萬元)，較2019年同期增加約45.3%，主要是由於共同控制實體淨利潤額增加所致。

### 所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣2,520百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,853百萬元)，較2019年同期增長約36.0%，主要是由於中國企業所得稅及土地增值稅增加所致。

### 本公司擁有人應佔利潤

截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣2,220百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,803百萬元)，較2019年同期增加約23.1%。

截至2020年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣53.6分(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣45.1分)，較2019年同期增加約18.8%。

截至2020年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之匯兌虧損)約為人民幣2,892百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,852百萬元)，較2019年同期上升約56.2%。

截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之匯兌虧損)約為人民幣1,797百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,245百萬元)，較2019年同期上升約44.3%。

## 管理層討論及分析

### 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2020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26,442百萬元(於2019年12月31日：約人民幣23,671百萬元)。

#### 借款

於2020年6月30日，本集團借款總額約為人民幣59,250百萬元(於2019年12月31日：約人民幣55,263百萬元)，上升約7.2%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣31,490百萬元、公司債券約為人民幣11,888百萬元、短期融資券約人民幣800百萬元及優先票據約為人民幣15,072百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣22,704百萬元，一年後到期的借款約人民幣36,546百萬元。

於2020年1月20日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司(「**上海寶龍實業**」)發行2020年度第一期公司債券，發行總額為人民幣930百萬元，名義利率為每年6.67厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月21日的公告。

於2020年3月19日至20日，上海寶龍實業發行住房租賃專項公司債券(第一期)，發行總額為人民幣1,500百萬元，名義利率為每年6.00厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年3月20日的公告。

於2020年4月29日，上海寶龍實業發行2020年超短期融資券(第一期)，發行總額為人民幣500百萬元，名義利率為每年4.80厘，到期日為2021年1月31日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年5月7日的公告。

於2020年5月13日，本公司(作為借款人)、中國工商銀行(澳門)股份有限公司(「**工銀澳門**」)(作為安排行)、工銀澳門及融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及工銀澳門(作為代理)以及協議的其他方就三批金額最多為等值200,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2020年5月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年5月融資協議**」)。根據2020年5月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年5月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年5月13日的公告。

於2020年6月17日，本公司按本金額99.853%發行總金額為250百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.95厘(與2023年到期的170,000,000美元6.95%優先票據合併及組成單一系列)，到期日為2023年7月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年6月11日及2020年6月19日的公告。

## 管理層討論及分析

於2020年6月30日，本公司(作為借款人)、中信銀行(國際)有限公司、東亞銀行有限公司及滙豐(作為授權牽頭安排及帳簿管理人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及滙豐(作為代理)以及協議的其他方就金額最多為等值300,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「2020年6月定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「2020年6月融資協議」)。根據2020年6月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年6月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公告。

有關本集團借貸的進一步詳情，請參閱本報告中期財務資料附註19。

### 報告期後事項

#### 上海寶龍實業發行公司債券

於2020年8月6日至8月7日，上海寶龍實業發行2020年住房租賃專項公司債券(第二期)，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月10日的公告。

#### 發行於2024年到期的200,000,000美元6.25%優先票據

於2020年8月10日，本公司按本金額99.132%完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.25厘，到期日為2024年8月10日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月3日及2020年8月11日的公告。

### 淨負債比率

於2020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79.9%(於2019年12月31日：約81.2%)。淨負債比率比2019年下降，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷嚴格管理財務標杆所致。

### 借款成本

截至2020年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,980百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,690百萬元)，較2019年同期增加約17.2%，主要是由於本集團相比去年同期借款總額增長所致。回顧期內，實際利率約為6.45%，比2019年6.47%略有下降，主要由於資金市場變動所致。本集團會繼續加強對融資成本進行嚴格控制。

### 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2020年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣62,382百萬元(於2019年12月31日：人民幣59,880百萬元)的物業及設備、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2020年6月30日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣31,386百萬元(於2019年12月31日：約人民幣31,563百萬元)。上述優先票據獲本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體股份質押予以擔保及抵押。

### 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	21,440	23,099
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,418	1,127
	<b>22,858</b>	<b>24,226</b>

### 承擔

#### (1) 物業發展支出的承擔

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	8,665	9,103
— 收購土地使用權	3,361	4,689
	<b>12,026</b>	<b>13,792</b>

#### (2) 租賃的承擔

截至2020年6月30日，本集團並無重大短期租賃承擔。

### 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2020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17,241百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東（「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用作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。

### 重大投資、重大收購及出售

除本報告披露者外，截至2020年6月30日止六個月期間，本集團並無其他重大投資及未出現任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本報告日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團總共僱用全職僱員10,327名(於2019年12月31日：11,631名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣896百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。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

董事會議決宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣12分(「中期股息」)(截至2019年6月30日止六個月：港幣9分)，較2019年同期上升約33.3%。

中期股息將於2020年12月11日(星期五)或前後派發予2020年12月2日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有收取中期股息的股東資格，本公司將於2020年11月27日(星期五)至2020年12月2日(星期三)(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收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年11月26日(星期四)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。

# 權益披露

## 購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在對將為及曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。購股權計劃自2009年9月16日起十年內有效。因此，購股權計劃年期已於2019年9月15日屆滿。

自採納購股權計劃以來及直至2019年9月15日，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 董事於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

於2020年6月30日，本公司各董事(「董事」)及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份及相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			總計	佔本公司已發行 股份權益 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	1,836,902,000	44.34%
許華芳先生	8,988,000	503,400	596,018,000 (附註3)	605,509,400	14.62%
肖清平先生	911,700	—	—	911,700	0.02%
施思妮女士	503,400	605,006,000	—	605,509,400	14.62%
張洪峰先生	184,300	—	—	184,300	0.004%
許華芬女士	61,470,000	—	203,106,000 (附註4)	264,576,000	6.39%

附註：

- 該等百分比已根據於2020年6月30日的已發行股份總數(即4,142,403,000股股份)計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
- 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其各自由許華芬女士全資及實益擁有。

## 權益披露

## 相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益 股份數目	佔相聯法團 權益百分比
許華芳先生	寶龍商業	受控法團權益(附註1)	45,000,000	7.24%

附註：

- 該等股份由匯鴻管理有限公司持有，其由許華芳先生全資擁有。

## 於本公司債權證的權益

於2019年1月14日發行本金總額200,000,000美元2021年到期的9.125%優先票據：

董事	身份／權益性質	持有的本公司 債權證金額
許華芳先生	全權信託創立人	26,000,000美元(附註1)

附註：

- 本金額為26,000,000美元的債權證由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文披露者外，於2020年6月30日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於2020年6月30日，除本公司董事或最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司權益 概約百分比 (附註2)
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,805,637,000	43.59%
Credit Suisse Trust Limited(附註4)	受託人	596,018,000	14.39%
Sky Infinity Family Limited(附註4)	於受控法團的權益	596,018,000	14.39%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	596,018,000	14.39%

## 權益披露

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2020年6月30日的已發行股份總數(即4,142,403,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的任何權益或淡倉。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

#### 日期為2017年8月29日之融資協議

於2017年8月29日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人就一筆多種貨幣多批次三年期貸款融資(最多至200,000,000美元等值)(「2017年融資」)訂立一份融資協議(「2017年融資協議」)。根據2017年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2017年融資的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月29日的公佈。於2020年8月28日，2017年融資(包括所有應計利息)已全數償付。

#### 日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公佈。

#### 日期為2018年7月5日之融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「2018年融資」)訂立一份融資協議(「2018年融資協議」)。根據2018年融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公佈。

## 權益披露

### 日期為2019年7月8日之融資協議

於2019年7月8日，本公司(作為借款人)與一組貸款人就兩批金額最多為200,000,000美元(包括彈性增加條款)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2019年定期貸款融資**」)訂立一份融資協議。根據2019年定期貸款融資，倘若(其中包括)本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2019年定期貸款融資詳情載於本公司日期為2019年7月8日之公佈。

### 日期為2020年5月13日之融資協議

於2020年5月13日，本公司(作為借款人)、中國工商銀行(澳門)股份有限公司(「**工銀澳門**」)(作為安排行)、工銀澳門及融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及工銀澳門(作為代理)以及協議的其他方就三批金額最多為等值200,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2020年5月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年5月融資協議**」)。根據2020年5月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年5月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年5月13日的公佈。

### 日期為2020年6月30日之融資協議

於2020年6月30日，本公司(作為借款人)、中信銀行(國際)有限公司、東亞銀行有限公司及匯豐(作為授權牽頭安排行及帳簿管理人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及匯豐(作為代理)以及協議的其他方就金額最多為等值300,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「**2020年6月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年6月融資協議**」)。根據2020年6月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年6月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公佈。

於本報告日期，就證券及期貨條例第XV部而言，許健康先生及許華芳先生合共持有本公司已發行股份總數約58.96%權益。

### 根據上市規則的其他持續披露責任

除上文所述外，於截至2020年6月30日止六個月，本公司並無任何其他根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的披露責任。

## 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。本公司不時檢討其企業管治常規以確保彼等遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）所有適用守則條文並與最新發展一致。

### 遵守企業管治守則

董事認為，截至2020年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

### 購買、出售或贖回證券

截至2020年6月30日止六個月，本公司按總代價（不包括佣金及其他開支）約6,243,920港元在聯交所回購其本身1,500,000股股份。本公司回購的股份其後已被註銷。本公司所購回股份的詳情如下：

回購日期	回購股份 數目	每股代價		回購支付 總購買價 港元
		所付最高價 港元	所付最低價 港元	
2020年1月31日	500,000	4.35	4.26	2,151,560
2020年3月19日	1,000,000	4.15	4.04	4,092,360
總計	1,500,000			6,243,920

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2020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

本公司採納標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2020年6月30日止六個月內，彼等一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本公司內幕消息之相關僱員（定義見上市規則）亦須遵守不遜於標準守則之證券交易書面指引。

於截至2020年6月30日止六個月，本公司並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

## 企業管治

### 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(其中包括)審閱本集團的財務資料及掌管本集團的財務申報系統、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦協助董事會及主席履行本公司的企業管治職能。

審核委員會由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。審核委員會主席魏偉峰博士具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2020年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

### 股東週年大會

董事會主席、大多數董事、本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各主席及外聘核數師已出席本公司於2020年6月12日舉行的股東週年大會。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，董事的履歷詳情更新如下：

獨立非執行董事魏偉峰博士於2020年4月已不再擔任LDK Solar Co., Ltd.之獨立董事及於2020年5月已不再擔任健合(H&H)國際控股有限公司(股份代碼：1112.HK)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事丁祖昱博士於2020年6月23日獲委任為綠城管理控股有限公司(「**綠城管理**」，股份代碼：9979.HK)之獨立非執行董事，彼亦為綠城管理薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

除上文所述外，本公司並不知悉須根據上市規則第13.51B(1)條於本報告予以披露的任何資料。

## 中期簡明綜合資產負債表

		2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019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	6	5,212,914	5,225,130
投資物業	7	54,395,803	51,084,641
採用權益法核算之投資	8	5,969,519	5,593,928
遞延所得稅資產		626,353	592,882
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		352,534	382,139
		<b>66,557,123</b>	62,878,720
<b>流動資產</b>			
開發中物業	10	42,291,813	36,446,920
持作銷售竣工物業	11	12,330,696	10,617,428
合同資產		331,742	279,916
貿易應收款	12	2,915,684	1,986,680
其他應收款	13	17,672,248	16,496,617
預付款	9	3,230,147	8,892,891
預付稅項		928,031	1,019,461
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		326,312	207,662
受限制現金	14	4,036,799	3,365,115
現金及現金等價物	15	22,405,487	20,305,545
		<b>106,468,959</b>	99,618,235
<b>總資產</b>		<b>173,026,082</b>	162,496,955
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	16	36,795	719,088
其他儲備	17	1,328,333	1,669,289
保留盈利		31,174,035	29,451,835
		<b>32,539,163</b>	31,840,212
永續資本工具	18	801,250	820,364
非控制性權益		7,704,093	6,246,452
		<b>41,044,506</b>	38,907,028

## 中期簡明綜合資產負債表

		2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	19	36,545,783	39,942,307
租賃負債		402,943	197,515
其他應付款	21	42,343	87,617
遞延所得稅負債		6,913,895	6,516,251
		<b>43,904,964</b>	46,743,690
<b>流動負債</b>			
借貸	19	22,703,934	15,320,774
貿易及其他應付款	21	35,977,448	29,972,583
合同負債	20	19,641,149	22,694,564
即期所得稅負債		9,594,736	8,625,998
租賃負債		159,345	232,318
		<b>88,076,612</b>	76,846,237
<b>總負債</b>		<b>131,981,576</b>	123,589,927
<b>權益及負債總額</b>		<b>173,026,082</b>	162,496,955

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第22至64頁的中期財務資料已於2020年8月18日由董事會(「董事會」)批准，並由本公司董事代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 中期簡明綜合全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
收入	5	17,169,969	12,251,494
銷售成本	22	(10,807,043)	(7,498,963)
<b>毛利</b>		<b>6,362,926</b>	4,752,531
投資物業公允價值收益－淨額	7	1,205,186	813,068
銷售及營銷成本	22	(445,561)	(427,237)
行政開支	22	(703,085)	(631,809)
其他收入及收益－淨額		215,965	165,192
<b>經營利潤</b>		<b>6,635,431</b>	4,671,745
融資成本－淨額	23	(992,159)	(627,209)
分佔採用權益法核算之投資之利潤	8	371,683	256,250
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>6,014,955</b>	4,300,786
所得稅開支	24	(2,520,170)	(1,852,661)
<b>期間利潤</b>		<b>3,494,785</b>	2,448,125
<b>其他全面收入</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		3,937	474
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重估收益		70,159	—
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產公允價值變動		(22,204)	(19)
<b>期間其他全面收入總額(扣除稅項)</b>		<b>51,892</b>	455
<b>期間全面收入總額</b>		<b>3,546,677</b>	2,448,580
<b>以下應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		2,219,545	1,803,118
永續資本工具持有人	18	30,323	25,562
非控制性權益		1,244,917	619,445
		<b>3,494,785</b>	2,448,125
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		2,271,437	1,803,573
永續資本工具持有人	18	30,323	25,562
非控制性權益		1,244,917	619,445
		<b>3,546,677</b>	2,448,580
<b>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)</b>	25		
— 基本		53.6	45.1
— 攤薄		53.6	44.9

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

## 中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本 及股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續 資本工具	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2020年1月1日結餘	719,088	1,669,289	29,451,835	31,840,212	820,364	6,246,452	38,907,028
全面收入：							
期間利潤	-	-	2,219,545	2,219,545	30,323	1,244,917	3,494,785
期間其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之 金融資產公允價值變動	-	(22,204)	-	(22,204)	-	-	(22,204)
—自物業及設備轉撥至投資物業	-	70,159	-	70,159	-	-	70,159
—外幣換算差異	-	3,937	-	3,937	-	-	3,937
期間全面收入總額	-	51,892	2,219,545	2,271,437	30,323	1,244,917	3,546,677
與擁有人交易：							
—股息(附註26)	(676,749)	-	(497,345)	(1,174,094)	-	(31,326)	(1,205,420)
—購回股份	(5,544)	-	-	(5,544)	-	-	(5,544)
—非控制性權益注資 (附註17·30)	-	133,337	-	133,337	-	398,610	531,947
—共同控制實體變為附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	165,322	165,322
—出售附屬公司	-	-	-	-	-	(21,450)	(21,450)
—附屬公司擁有權益變動而 控制權不變	-	(526,185)	-	(526,185)	-	(298,432)	(824,617)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(49,437)	-	(49,437)
與擁有人交易總計	(682,293)	(392,848)	(497,345)	(1,572,486)	(49,437)	212,724	(1,409,199)
於2020年6月30日餘額	36,795	1,328,333	31,174,035	32,539,163	801,250	7,704,093	41,044,506

## 中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	永續	非控制性	總權益
	及股份溢價				資本工具	權益	
	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	人民幣千元
(附註16)	(附註17)			(附註18)			
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
於2019年1月1日結餘	1,164,125	681,076	25,442,263	27,287,464	1,552,254	3,965,222	32,804,940
全面收入：							
期間利潤	-	-	1,803,118	1,803,118	25,562	619,445	2,448,125
期間其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之							
金融資產公允價值變動	-	(19)	-	(19)	-	-	(19)
—外幣換算差異	-	474	-	474	-	-	474
期間全面收入總額	-	455	1,803,118	1,803,573	25,562	619,445	2,448,580
與擁有人交易：							
—股息	(816,070)	-	-	(816,070)	-	-	(816,070)
—發行永續資本工具	-	-	-	-	500,000	-	500,000
—贖回永續資本工具	-	-	-	-	(1,000,000)	-	(1,000,000)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(30,996)	-	(30,996)
—非控制性權益注資	-	-	-	-	-	81,650	81,650
與擁有人交易總計	(816,070)	-	-	(816,070)	(530,996)	81,650	(1,265,416)
撥作法定儲備	-	5,000	(5,000)	-	-	-	-
於2019年6月30日餘額	348,055	686,531	27,240,381	28,274,967	1,046,820	4,666,317	33,988,104

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
附註		
<b>經營活動現金流</b>		
經營活動產生的現金	4,243,986	4,943,433
已付中國企業所得稅	(747,366)	(580,036)
已付中國土地增值稅	(572,247)	(503,251)
已付利息	(1,844,580)	(1,465,043)
<b>經營活動所得的現金淨額</b>	<b>1,079,793</b>	2,395,103
<b>投資活動現金流</b>		
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金	144,267	-
出售附屬公司現金流出	(7,447)	-
添置物業及設備付款	(45,536)	(178,823)
添置使用權資產付款	(24,016)	(2,109)
添置投資物業付款	(1,020,516)	(815,283)
出售投資物業	-	11,284
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(88,501)	-
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所得款項	-	59,357
出售物業及設備所得款項	4,987	66,437
於共同控制實體及聯營公司之投資	(210,825)	(375,868)
給予共同控制實體及聯營公司的現金墊款	(5,109,035)	(3,545,130)
共同控制實體及聯營公司還款	1,990,482	4,427,517
已收利息	180,235	153,081
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(4,185,905)</b>	(199,537)
<b>融資活動現金流</b>		
借貸所得款項	14,215,579	11,823,091
償還借貸	(10,820,248)	(9,393,349)
償還可換股債券	-	(1,701,689)
就借貸作出抵押之受限制現金	(745,245)	(213,471)
非控制性權益注資	531,947	81,650
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款	981,000	2,776
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	(556,381)	-
共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款	2,392,121	2,193,285
向最終控股股東控制的人士還款	-	(49,441)
向共同控制實體及聯營公司還款	(723,357)	(2,578,290)
發行永續資本工具	-	500,000
贖回永續資本工具	-	(1,000,000)
向永續資本工具持有人之分派	(49,437)	(30,996)
購回股份	(5,544)	-
租賃付款的本金部分	(84,430)	(61,359)
<b>融資活動產生／(所用)的現金淨額</b>	<b>5,136,005</b>	(427,793)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>2,029,893</b>	1,767,773
期初現金及現金等價物	20,305,545	14,839,776
外幣匯率變動影響	70,049	157
<b>期終現金及現金等價物</b>	<b>22,405,487</b>	16,607,706

15

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期財務資料附註

## 1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、提供商業運營服務、提供住宅物業管理服務，以及其他物業開發相關業務。

本公司自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2020年6月30日止六個月本中期財務資料於2020年8月18日經董事會批准刊發。

2019新冠肺炎疫情(「新冠疫情」)的爆發，為經濟加添先所未見的挑戰與不確定性。新冠疫情可能影響房地產行業的財務表現及狀況，包括建築及交付物業、投資物業及酒店的租賃收入及入住率、貿易及其他應收款的預期信貸虧損撥備、投資物業的公允價值等。自新冠疫情爆發以來，本集團一直注視新冠疫情的情況，並主動回應其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發當日，新冠疫情對本集團的財務狀況及經營業績並未造成任何重大不利影響。

本中期財務資料並未經審核。

## 2 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2019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。

除下文所述採用新訂及經修訂準則及詮釋外，誠如該等年度財務報表所述，所採用之會計政策乃與截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租務優惠
經修訂概念框架	財務報告經修訂概念框架

採納其他新訂及經修訂準則及詮釋對中期財務資料並無任何重大影響。

## 中期財務資料附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未於2020年1月1日或之後開始之財政年度生效及無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		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17號	保險合同	原為2021年1月1日， 惟延至2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：投放擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進，2018年至 2020年週期	2022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

編製本中期簡明綜合財務資料時，並未應用上述於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效的新訂及經修訂準則。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

## 3 估計

中期財務資料的編製需要管理層就對會計政策的運用、資產及負債、收入及開支的列報金額造成影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計不同。

編製中期財務資料時，由管理層在應用本集團會計政策及估計不明確數據的主要來源作出的重大判斷與截至2019年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟使用適用於預期年度盈利總額的稅率估計的所得稅除外。

## 中期財務資料附註

## 4 財務風險管理

## 4.1 財務風險因素

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

## 4.2 公允價值估計

不同公允價值估計的分級定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2020年6月30日及2019年12月31日按公允價值計量的金融資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	61,440	264,872	—	326,312
— 按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	352,534	352,534
總計	61,440	264,872	352,534	678,846
<b>於2019年12月31日(經審核)</b>				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	52,310	155,352	—	207,662
— 按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	382,139	382,139
總計	52,310	155,352	382,139	589,801

期內層級間並無轉撥。於2020年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2019年12月31日：無)。

## 中期財務資料附註

## 4 財務風險管理(續)

## 4.2 公允價值估計(續)

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公允價值：

屬於公允價值層級第一級的公開買賣優先票據及公司債券的公允價值如下：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
優先票據－公開買賣	14,388,505	12,094,074
公司債券－公開買賣	10,528,669	9,092,302
	<b>24,917,174</b>	21,186,376

下列金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款
- 現金及現金等價物
- 即期借貸及非即期借貸(不包括公開買賣優先票據及公司債券)
- 貿易及其他應付款

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「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、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店經營。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未分配經營成本、其他收入及收益淨額、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤。

截至2020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	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>						
<b>(未經審核)</b>						
總分部收入	15,343,046	793,227	868,621	304,610	-	17,309,504
分部間收入	-	(44,342)	(84,656)	(10,537)	-	(139,535)
收入	15,343,046	748,885	783,965	294,073	-	17,169,969
分佔共同控制實體除稅後 利潤/(虧損)	387,993	-	(1,481)	-	-	386,512
分佔聯營公司除稅後虧損	(14,557)	-	-	(272)	-	(14,829)
分部業績	5,636,834	1,705,065	182,906	(88,398)	-	7,436,407
未分配經營成本						(645,258)
其他收入及收益—淨額						215,965
融資成本—淨額(附註23)						(992,159)
除所得稅前利潤						6,014,955
所得稅開支						(2,520,170)
期間利潤						3,494,785
折舊及攤銷確認為開支(附註6)	53,179	-	2,811	91,586	-	147,576
投資物業公允價值收益/(虧損) —淨額(附註7)	-	1,265,733	(60,547)	-	-	1,205,186

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2019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	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>						
<b>(未經審核)</b>						
總分部收入	10,497,829	634,809	842,047	362,457	–	12,337,142
分部間收入	–	–	(85,648)	–	–	(85,648)
收入	10,497,829	634,809	756,399	362,457	–	12,251,494
分佔共同控制實體除稅後利潤	307,191	–	–	–	–	307,191
分佔聯營公司除稅後(虧損)/利潤	(51,024)	–	–	83	–	(50,941)
分部業績	3,837,784	1,200,710	128,536	(52,823)	–	5,114,207
未分配經營成本						(351,404)
其他收入及收益—淨額						165,192
融資成本—淨額(附註23)						(627,209)
除所得稅前利潤						4,300,786
所得稅開支						(1,852,661)
期間利潤						2,448,125
折舊及攤銷確認為開支(附註6)	42,377	–	4,327	88,928	–	135,632
投資物業公允價值收益 —淨額(附註7)	–	813,068	–	–	–	813,068

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2020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	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於2020年6月30日(未經審核)						
分部資產	88,917,949	57,516,948	3,556,383	7,891,595	(5,807,511)	152,075,364
其他資產						20,950,718
總資產						173,026,082
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,149,426	-	3,218	-	-	4,152,644
於聯營公司之權益	1,771,482	-	-	45,393	-	1,816,875
分部負債	41,077,733	3,229,924	1,530,633	3,264,692	(5,807,511)	43,295,471
其他負債						88,686,105
總負債						131,981,576
資本開支	126,878	1,736,672	203,429	84,350	-	2,151,329

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

於2019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	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
<b>於2019年12月31日(經審核)</b>						
分部資產	90,943,400	53,632,823	3,039,962	6,192,617	(5,695,015)	148,113,787
其他資產						14,383,168
總資產						162,496,955
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,862,523	-	4,700	-	-	3,867,223
於聯營公司之權益	1,681,040	-	-	45,665	-	1,726,705
分部負債	43,203,510	3,002,928	1,463,645	4,614,762	(5,695,015)	46,589,830
其他負債						77,000,097
總負債						123,589,927
資本開支	393,945	2,786,741	155,065	323,690	-	3,659,441

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，並按與中期簡明綜合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中期簡明綜合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、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、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(附註6)及投資物業(附註7)添置。

## 中期財務資料附註

## 6 物業及設備

	物業及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年1月1日之期初賬面淨值	3,784,753	1,440,377	5,225,130
添置	173,347	40,270	213,617
重新計量之公允價值收益	60,313	33,232	93,545
轉撥至投資物業	(108,489)	(59,775)	(168,264)
合併過往持作共同控制實體的實體(附註31)	33	-	33
出售	(2,980)	-	(2,980)
出售附屬公司	(591)	-	(591)
折舊/攤銷開支	(123,410)	(24,166)	(147,576)
於2020年6月30日之期末賬面淨值	3,782,976	1,429,938	5,212,914
<b>截至2019年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2019年1月1日之期初賬面淨值	3,370,562	1,189,963	4,560,525
添置	252,993	2,109	255,102
轉撥至持作銷售竣工物業	(62,012)	(28,941)	(90,953)
出售	(66,437)	-	(66,437)
折舊/攤銷開支	(118,287)	(17,345)	(135,632)
於2019年6月30日之期末賬面淨值	3,376,819	1,145,786	4,522,605

於2020年6月30日，賬面淨值為人民幣2,029,324,000元(2019年：人民幣3,345,050,000元)的物業及設備及土地使用權已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2020年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.22%(截至2019年6月30日止六個月：6.08%)。

使用權資產主要包括獲取以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)的權利的成本，主要用作酒店樓宇及其他自用樓宇。

## 中期財務資料附註

## 7 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2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年1月1日之期初金額	46,578,183	4,506,458	51,084,641
添置	496,817	1,440,895	1,937,712
轉撥自物業及設備	168,264	–	168,264
轉撥	935,240	(935,240)	–
公允價值收益－淨額	362,848	842,338	1,205,186
於2020年6月30日之期末金額	48,541,352	5,854,451	54,395,803
<b>截至2019年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2019年1月1日之期初金額	39,505,249	6,286,447	45,791,696
添置	69,547	1,232,178	1,301,725
公允價值收益－淨額	534,965	278,103	813,068
出售	(4,953)	–	(4,953)
於2019年6月30日之期末金額	40,104,808	7,796,728	47,901,536

於2020年6月30日及2019年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有。

截至2020年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.22%(截至2019年6月30日止六個月：6.08%)。

於2020年6月30日，投資物業人民幣31,334,947,000元(2019年12月31日：人民幣28,106,568,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

## (i) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由獨立估值師於2020年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

## 中期財務資料附註

## 7 投資物業(續)

## (ii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

期內估值技術概無變動。

## 8 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2020年6月30日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法核算的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於中期簡明綜合資產負債表及中期簡明綜合全面收益表確認的金額載列如下：

## 於中期簡明綜合資產負債表確認之金額

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
採用權益法核算之投資：		
— 共同控制實體	4,152,644	3,867,223
— 聯營公司	1,816,875	1,726,705
	<b>5,969,519</b>	<b>5,593,928</b>

## 中期財務資料附註

## 8 採用權益法核算之投資(續)

於中期簡明綜合全面收益表確認之金額

截至6月30日止六個月

	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
分佔採用權益法入賬的聯營公司及共同控制實體的純利：		
— 共同控制實體	386,512	307,191
— 聯營公司	(14,829)	(50,941)
	<b>371,683</b>	256,250

## 9 預付款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	2,995,576	8,577,064
其他	234,571	315,827
	<b>3,230,147</b>	8,892,891

- (a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2020年6月30日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註28(a))。

## 中期財務資料附註

## 10 開發中物業

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	12,794,976	11,105,411
— 資本化利息	3,875,855	4,231,126
— 土地使用權	25,620,982	21,110,383
	<b>42,291,813</b>	36,446,920

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2020年6月30日，約人民幣21,363,830,000元(2019年12月31日：人民幣20,668,199,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2020年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.22%(截至2019年6月30日止六個月：6.08%)。

## 11 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2020年6月30日，約人民幣4,251,553,000元(2019年12月31日：人民幣5,103,603,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

## 12 貿易應收款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款	3,013,980	2,032,754
— 第三方(附註(a))	3,000,675	2,020,186
— 關聯方(附註29(d))	13,305	12,568
減：虧損撥備(附註(b))	(98,296)	(46,074)
	<b>2,915,684</b>	1,986,680

## 中期財務資料附註

## 12 貿易應收款(續)

- (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。

根據收入確認日期，本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	2,659,465	1,651,652
一年以上	354,515	381,102
	<b>3,013,980</b>	2,032,754

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2020年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣98,296,000元(2019年12月31日：人民幣46,074,000元)。
- (c) 於各結算日的貿易應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。於結清貿易應收款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

## 13 其他應收款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	441,174	667,810
其他應收款	17,231,074	15,828,807
— 關聯方(附註29(d))	10,844,937	7,408,233
— 非控制性權益	4,272,979	6,183,065
— 來自第三方的其他應收款	2,113,158	2,237,509
	<b>17,672,248</b>	16,496,617

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項約人民幣2,701,932,000元(2019年12月31日：人民幣2,235,424,000元)，以平均年利率7.33%(2019年12月31日：7.38%)計息，須於一年內收回。

來自非控制性權益的其他應收款為無抵押、免息及須按要求償還。

來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。

於2020年6月30日及2019年12月31日，其他應收款公允價值約相等於其賬面值。於報告日期的其他應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。

## 中期財務資料附註

## 14 受限制現金

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	430,724	618,040
銀行承兌票據保證金	61,660	10,417
銀行借貸保證金(附註(b))	3,401,077	2,655,832
其他	143,338	80,826
	<b>4,036,799</b>	3,365,115
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	2,974,866	2,667,494
— 美元	1,061,933	697,621
	<b>4,036,799</b>	3,365,115

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工後方可發放。
- (b) 於2020年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣3,401,077,000元(2019年12月31日：人民幣2,655,832,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註19)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 15 現金及現金等價物

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	20,329,949	18,298,660
— 以美元計值	231,563	1,607,318
— 以港元計值	1,843,969	399,567
— 以新加坡元計值	6	—
	<b>22,405,487</b>	20,305,545

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 中期財務資料附註

## 16 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：				
於2020年1月1日及2020年6月30日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)				
於2020年1月1日	4,143,903,000	36,809	682,279	719,088
股息	–	–	(676,749)	(676,749)
購回股份(附註(a))	(1,500,000)	(14)	(5,530)	(5,544)
於2020年6月30日	4,142,403,000	36,795	–	36,795
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)				
於2019年1月1日	3,997,303,000	35,486	1,128,639	1,164,125
股息	–	–	(816,070)	(816,070)
於2019年6月30日	3,997,303,000	35,486	312,569	348,055

- (a) 截至2020年6月30日止六個月，本公司透過交易所購回合共1,500,000股股份，總代價為6,243,920港元(相等於約人民幣5,544,000元)。上述購回股份已於2020年3月24日及2020年5月27日註銷。

## 中期財務資料附註

## 17 其他儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元 (附註(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註(c))	重估儲備 人民幣千元 (附註(d))	非控制性 權益注資 人民幣千元 (附註(e))	與非控制性 權益的交易 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日</b>							
止六個月(未經審核)							
於2020年1月1日	337,203	3,557	127,290	272,959	926,674	1,606	1,669,289
非控制性權益注資	-	-	-	-	133,337	-	133,337
附屬公司擁有權益變動 而控制權不變	-	-	-	-	-	(526,185)	(526,185)
重估—扣除稅項	-	-	-	47,955	-	-	47,955
外幣換算差異	-	3,937	-	-	-	-	3,937
於2020年6月30日	337,203	7,494	127,290	320,914	1,060,011	(524,579)	1,328,333
<b>截至2019年6月30日</b>							
止六個月(未經審核)							
於2019年1月1日	337,203	(1,179)	95,746	247,700	-	1,606	681,076
轉撥至法定儲備	-	-	5,000	-	-	-	5,000
重估—扣除稅項	-	-	-	(19)	-	-	(19)
外幣換算差異	-	474	-	-	-	-	474
於2019年6月30日	337,203	(705)	100,746	247,681	-	1,606	686,531

## (a) 合併儲備

合併儲備指本公司根據重組向控股股東收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

## (b) 其他儲備

其他儲備指貨幣匯兌差額。

## (c) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備金。視乎性質而定，儲備金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益擁有人。

## 中期財務資料附註

## 17 其他儲備(續)

## (d) 重估儲備

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
不會重新分類至損益的項目：		
物業及設備轉撥投資物業重估收益	93,545	—
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之		
金融資產公允價值虧損—總額	(29,605)	(26)
稅務開支—遞延所得稅	(15,985)	7
其他全面收入總額—扣除稅項	47,955	(19)

## (e) 非控股權益注資

本集團的附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」)於2019年12月30日在聯交所上市。於2020年1月22日，寶龍商業行使有關上市的超額配股權，發行22,500,000股額外股份，每股價格為9.50港元。超額配股所得款項淨額約為207,962,000港元(相等於約人民幣184,647,000元)。本集團於寶龍商業的股權由75.00%攤薄至72.29%。所得款項淨額超出攤薄的應佔寶龍商業資產淨值的金額約人民幣133,337,000元已計入其他儲備。

## 中期財務資料附註

## 18 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年1月1日結餘	800,000	20,364	820,364
永續資本工具持有人應佔利潤	–	30,323	30,323
向永續資本工具持有人之分派	–	(49,437)	(49,437)
於2020年6月30日結餘	800,000	1,250	801,250
<b>截至2019年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2019年1月1日結餘	1,546,000	6,254	1,552,254
發行永續資本工具	500,000	–	500,000
贖回永續資本工具	(1,000,000)	–	(1,000,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	25,562	25,562
向永續資本工具持有人之分派	–	(30,996)	(30,996)
於2019年6月30日結餘	1,046,000	820	1,046,820

永續資本工具並無到期日，而本集團可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

## 中期財務資料附註

## 19 借貸

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
<b>計入非流動負債之借貸：</b>		
優先票據(附註(a))	<b>15,072,323</b>	13,073,322
公司債券(附註(b))	<b>11,887,773</b>	9,488,475
銀行借貸(附註(c))	<b>28,902,671</b>	26,049,451
— 有抵押	<b>28,799,260</b>	25,910,556
— 無抵押	<b>103,411</b>	138,895
其他借貸—有抵押(附註(d))	<b>598,600</b>	1,476,200
減：一年內到期款項	<b>(19,915,584)</b>	(10,145,141)
	<b>36,545,783</b>	39,942,307
<b>計入流動負債之借貸：</b>		
短期融資券	<b>800,000</b>	999,280
銀行借貸—有抵押(附註(c))	<b>1,988,350</b>	3,498,953
其他借貸—有抵押(附註(d))	-	677,400
長期借貸之即期部分	<b>19,915,584</b>	10,145,141
	<b>22,703,934</b>	15,320,774
<b>總借貸</b>	<b>59,249,717</b>	55,263,081

## 中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (a) 優先票據

本集團有下列優先票據：

票據名稱	面值(千元)	利率	發行日期	票據年期
以前年度結轉及於2020年6月30日存續：				
美元2021年票據	200,000美元	4.875%	2016年9月15日	5年
美元2020年票據－第一批(附註(i))	300,000美元	5.950%	2017年7月19日	3年
美元2021年票據II	350,000美元	6.950%	2018年4月17日	3年
美元2020年票據－第二批(附註(i)及(ii))	250,000美元	5.950%	2018年8月8日	2年
美元2021年票據III	200,000美元	9.125%	2019年1月14日	2年
美元2023年票據－第一批(附註(iii))	170,000美元	6.950%	2019年7月23日	4年
港元2022年票據I	1,000,000港元	6.000%	2019年7月26日	3年
美元2022年票據II	300,000美元	7.125%	2019年11月8日	3年

本期發行：

美元2023年票據－第二批(附註(iii))	250,000美元	6.950%	2020年6月17日	3年
------------------------	-----------	--------	------------	----

- (i) 美元2020年票據－第二批已與美元2020年票據－第一批合併並形成單一系列。
- (ii) 於2020年3月23日，本公司部分贖回本金總額約為人民幣13,789,000元的2020年票據，代價約為人民幣12,919,000元。提早贖回收益約人民幣1,145,000元，已於綜合全面收益表確認為「融資成本－淨額」(附註23)。
- (iii) 美元2023年票據－第二批已與美元2023年票據－第一批合併並形成單一系列。

上述優先票據由若干附屬公司及非中國共同控制實體作出擔保及由其作出的質押作抵押。

## 中期財務資料附註

## 19 借貸(續)

## (b) 公司債券

本集團的公司債券包括下列各項：

債券名稱	面值(人民幣千元)	利率	發行日期	債券年期
以前年度結轉及於2020年6月30日存續：				
上海寶龍實業發展(集團)有限公司 (「上海寶龍」)於2016年發行的 人民幣公司債券－系列I(附註(i))	2,700,000	6.20%	2016年1月19日	5年*
上海寶龍於2016年發行的人民幣公司 債券－系列II(附註(ii))	500,000	6.00%	2016年3月8日	5年*
上海寶龍於2016年發行的人民幣公司 債券－系列III(附註(iii))	800,000	5.25%	2016年8月25日	5年***
本公司於2016年發行的人民幣熊貓債券 (附註(iv))	3,000,000	5.85%	2016年11月24日	7年***
上海寶龍於2017年發行的人民幣 中期票據－系列I	1,000,000	6.80%	2017年8月29日	3年
上海寶龍於2018年發行的人民幣 私募公司債券－系列I	1,000,000	7.50%	2018年12月13日	3年**
上海寶龍於2019年發行的人民幣 中期票據－系列II	1,000,000	7.20%	2019年3月5日	2年
上海寶龍於2019年發行的住房租 賃專項人民幣公司債券－系列I	300,000	7.20%	2019年4月1日	2年
上海寶龍於2019年發行的人民幣 私募公司債券－系列II	600,000	7.40%	2019年7月15日	3年
上海寶龍於2019年發行的人民幣 資產支持證券－系列I(附註(v))	700,000	6.20%	2019年9月6日	18年
上海寶龍於2019年發行的人民幣 資產支持證券－系列II(附註(v))	200,000	6.80%	2019年9月6日	18年
上海寶龍於2019年發行的人民幣 公司債券－系列I	1,070,000	7.20%	2019年11月20日	5年****
本期發行：				
上海寶龍於2020年發行的人民幣 公司債券－系列II	930,000	6.67%	2020年1月20日	5年****
上海寶龍於2020年發行的住房租賃 專項人民幣公司債券－系列II	1,500,000	6.00%	2020年3月19日	3年**

## 中期財務資料附註

### 19 借貸(續)

#### (b) 公司債券(續)

- \* 於發行日期第三週年，債券持有人可選擇按本金額提早向本公司沽售債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。
- \*\* 於發行日期第二週年，債券持有人可選擇按本金額提早向本公司沽售債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。
- \*\*\* 於發行日期第三週年及第五週年，債券持有人可選擇按本金額提早向本公司沽售債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。
- \*\*\*\* 於發行日期第二週年及第四週年，債券持有人可選擇按本金額提早向本公司沽售債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。
- (i) 於2018年12月21日，上海寶龍贖回本金額為人民幣144,085,000元的公司債券，其餘人民幣2,555,915,000元債券持至到期，年利率調整為7.50%。
- (ii) 於2019年3月5日，上海寶龍贖回本金額為人民幣27,733,500元的公司債券，其餘人民幣472,266,500元債券持至到期，年利率調整為7%。
- (iii) 於2018年8月24日，上海寶龍贖回本金額人民幣767,697,500元的公司債券，餘下人民幣32,302,500元債券按原訂利率持有至到期。
- (iv) 於2019年，本公司贖回本金額人民幣2,410,000,000元的債券，餘下人民幣590,000,000元債券按原訂利率持有至到期。
- (v) 資產支持證券以本集團若干投資物業及出售本集團物業產生的若干應收款的權利的質押作抵押。

#### (c) 銀行借貸

於2020年6月30日，借貸人民幣30,787,610,000元(2019年12月31日：人民幣29,409,509,000元)由若干物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)、持作銷售竣工物業(附註11)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣3,047,500,000元(2019年12月31日：人民幣3,450,000,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

#### (d) 其他借貸－有抵押

於2020年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣598,600,000元(2019年12月31日：人民幣2,153,600,000元)由若干物業以及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)及持作銷售竣工物業(附註11)作抵押。

## 中期財務資料附註

## 20 合同負債

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
即期合同負債	<b>19,641,149</b>	22,694,564

合同負債指收取的物業銷售款項。

(a) 下表載列於本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
已確認收入(計入於年初的合同負債結餘)	<b>10,109,912</b>	7,330,028

(b) 於2020年6月30日及2019年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債的結餘相若，其預期將予於1至3年內確認。

## 21 貿易及其他應付款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	<b>14,758,376</b>	12,757,169
— 關聯方(附註29(d))	<b>79,834</b>	33,945
— 第三方	<b>14,529,721</b>	12,712,860
— 票據應付款— 第三方	<b>148,821</b>	10,364
其他應付款	<b>14,760,664</b>	13,123,425
— 關聯方(附註29(d))	<b>8,606,000</b>	5,956,236
— 非控制性權益	<b>3,089,420</b>	3,373,658
— 第三方	<b>3,065,244</b>	3,793,531
預收客戶的增值稅	<b>1,810,755</b>	1,399,495
應付股息	<b>1,353,195</b>	148,880
留成金應付款	<b>1,173,712</b>	981,622
應付利息	<b>1,114,332</b>	1,052,832
其他應付稅項	<b>703,046</b>	506,376
收購附屬公司股權應付款	<b>268,236</b>	—
收購土地使用權應付款	<b>77,475</b>	90,401
	<b>36,019,791</b>	30,060,200
減：非即期部分		
其他應付款— 第三方	<b>(42,343)</b>	(87,617)
即期部分	<b>35,977,448</b>	29,972,583

## 中期財務資料附註

## 21 貿易及其他應付款(續)

(a) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	13,733,323	12,402,244
一年以上	1,025,053	354,925
	<b>14,758,376</b>	12,757,169

(b) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣為單位，惟應付股息人民幣1,204,315元(2019年：無)以港元為單位。

(c) 貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

## 22 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	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及資本化利息)	9,563,993	6,536,890
員工成本(包括董事薪酬)	780,165	719,733
酒店營運開支	98,868	164,616
廣告成本	274,801	229,300
物業管理服務費	267,223	201,685
營業稅及其他徵費	142,600	79,195
折舊及攤銷(附註6)	147,576	135,632
捐款	44,404	32,611
核數師酬金—審核服務	3,200	2,000

## 中期財務資料附註

## 23 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	1,965,055	1,677,431
－可換股債券	–	5,135
－租賃負債	15,298	7,262
	1,980,353	1,689,828
減：資本化	(1,137,204)	(1,076,665)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	300,975	14,046
融資成本	1,144,124	627,209
銀行存款利息收入	(150,820)	–
提早贖回優先票據收益	(1,145)	–
融資成本－淨額	992,159	627,209

## 24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	1,200,559	905,815
－中國土地增值稅	1,028,601	942,191
	2,229,160	1,848,006
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	292,362	103,906
－中國預扣所得稅	70,000	–
－中國土地增值稅	(71,352)	(99,251)
	291,010	4,655
	2,520,170	1,852,661

## 中期財務資料附註

### 24 所得稅開支(續)

#### 中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現有效例、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(「中國附屬公司」)適用之企業所得稅率為25%。

#### 中國預扣所得稅

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就2008年1月1日後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。本集團於英屬維京群島成立之直接附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

#### 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。

## 中期財務資料附註

## 25 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計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核	2019年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,219,545	1,803,118
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,142,903	3,997,303
每股基本盈利(每股人民幣分)	53.6	45.1

## (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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核	2019年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤		
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：		
用於計算每股基本盈利	2,219,545	1,803,118
加：可換股債券之利息開支	—	5,135
用於計算每股攤薄盈利	2,219,545	1,808,253
普通股之加權平均數		
普通股及潛在普通股之加權平均數(千股)：		
用以計算每股基本盈利	4,142,903	3,997,303
調整：		
— 可換股債券	—	30,449
用於計算每股攤薄盈利之普通股及潛在普通股之加權平均數	4,142,903	4,027,752
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	53.6	44.9

## 中期財務資料附註

## 26 股息

於2020年8月18日，本公司以現金形式宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每股普通股港幣12.0分（截至2019年6月30日止六個月：每股普通股港幣9.0分）。按於2020年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計497,088,000港元（相等於人民幣454,060,000元）。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2019年末期現金股息（「末期股息」）1,118,449,000港元（相等於人民幣1,022,598,000元）（2018年：927,374,000港元，相等於人民幣816,070,000元）已於2020年6月12日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。末期股息連同董事會於2020年3月9日宣派的特別股息165,696,000港元（相等於人民幣151,496,000元）已於2020年8月4日派付。

## 27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	21,439,933	23,098,673
就共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	1,417,715	1,126,615
	<b>22,857,648</b>	<b>24,225,288</b>

- (a) 本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可足以償還尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值並非重大。

- (b) 金額指為本集團共同控制實體的借貸而提供的擔保。董事認為，該等合同在生效日的公允價值極小，按期償還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

## 中期財務資料附註

## 28 承擔

## (a) 物業發展支出的承擔

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	8,664,785	9,103,153
— 收購土地使用權	3,361,184	4,688,797
	<b>12,025,969</b>	13,791,950

## (b) 租賃承擔

於2020年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

## 29 關聯方交易

## (a) 重大關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司	本公司最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
許健康先生	最終控股股東，亦是本公司董事
控股股東，包括黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	最終控股股東的直系家族成員，許華芳先生及許華芬女士亦是本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許健康先生之全資附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由最終控股股東控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由最終控股股東控制
青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司	由最終控股股東控制
福建平安報警網絡有限公司	由最終控股股東控制
萬通(香港)貿易有限公司	由最終控股股東控制
上海悅商資訊科技有限公司	由最終控股股東控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
寶匯地產(香港)控股有限公司	本集團之共同控制實體
上海旭亭置業有限公司	本集團之共同控制實體
揚州金輪寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津順集置業有限公司	本集團之共同控制實體
寧波寶龍華豐置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
上海夏鋒企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶展房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
南京威潤房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
寧波雅戈爾寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶申數字科技有限公司	本集團之共同控制實體
上海半傑企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
天津愉景城置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津濱輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
常州誠遠置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
台州鵬淼房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
青島海龍衣聯置業有限公司	本集團之共同控制實體
台州華懿置業有限公司	本集團之共同控制實體
台州天衢置業有限公司	本集團之共同控制實體
平陽中基聯業置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州寶龍桃源置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
舟山龍宇商業投資有限公司	本集團之共同控制實體

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
舟山龍宇大酒店有限公司	本集團之共同控制實體
海南寶龍晉合置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海振茜企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海榮城置業有限公司	本集團之共同控制實體
紹興世茂新欣航置業有限公司	本集團之共同控制實體
義烏美龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
珠海鵬灣置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司	本集團之共同控制實體
寧波融輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
浙江星寶地置業有限公司	本集團之共同控制實體
蘭溪龍瑞房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
杭州聚嶸企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
紹興聚嶸實業有限公司	本集團之共同控制實體
上海都絢企業管理有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂新里程置業有限公司	本集團之聯營公司
徐州金碧房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
南京寶茂置業有限公司	本集團之聯營公司
杭州展驤實業有限公司	本集團之聯營公司
常熟世寶房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂世悅置業有限公司	本集團之聯營公司

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
浙江舟山中軸置業有限公司	本集團之聯營公司
金華市瑞麟房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
鎮江恒潤房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
義烏眾耀房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
泉州市上泉實業發展有限公司	本集團之聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
上海湖康企業管理有限公司	本集團之聯營公司
上海湖邦房地產有限公司	本集團之聯營公司
浙江藍城宏逸有道建設管理有限公司	本集團之聯營公司
紹興柯橋聚杭房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
舟山聚佑房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
杭州聚厲企業管理有限公司	本集團之聯營公司
義烏聚厲房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
上海濤峽企業管理有限公司	本集團之聯營公司
浙江湖州寶輝房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
杭州嘉怡置業有限公司	本集團之聯營公司
天臺茂龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
寧波市赫江置業有限公司	本集團之聯營公司
鹽城聖樺京府置業有限公司	本集團之聯營公司
杭州聚納實業發展有限公司	本集團之聯營公司

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
交易性質		
控股股東		
貸款利息	8,816	—
由最終控股股東控制		
租金收入	1,171	1,685
向關連方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	28,419	11,208
關連方收取的酒店住宿服務費用	27	1,168
共同控制實體及聯營公司		
銷售建築材料	31,926	57,007
利息收入	76,810	65,625
提供諮詢服務	77,628	9,298

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

- (ii) 於2020年6月30日，本集團已為若干共同控制實體及聯營公司的借貸提供擔保人民幣1,417,715,000元(2019年12月31日：人民幣1,126,615,000元)(附註27)。
- (iii) 於2020年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,047,500,000元(2019年12月31日：人民幣3,450,000,000元)提供擔保(附註19(c))。
- (iv) 本集團若干銀行存款人民幣100,000,000元已就其共同控制實體的商業物業發展作出質押(2019年12月31日：人民幣100,000,000元)。
- (v) 董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

## (c) 主要管理人員酬金

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	10,900	10,171
— 退休金成本	1,064	855
	11,964	11,026

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
共同控制實體	10,544	12,568
聯營公司	2,761	—
	13,305	12,568
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	21,376	21,376
共同控制實體	6,746,968	4,577,821
聯營公司	4,076,593	2,809,036
	10,844,937	7,408,233
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	13,614	18,658
聯營公司	66,220	15,287
	79,834	33,945
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制	1,369,273	388,297
控股股東	7,741	7,719
共同控制實體	5,227,875	4,127,150
聯營公司	2,001,111	1,433,070
	8,606,000	5,956,236
借貸(附註(iv))：		
控股股東	182,953	179,362
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(v))：		
控股股東	11,034	10,840
共同控制實體	68,785	3,633
聯營公司	17,975	15,448
	97,794	29,921
預付款(附註(vi))：		
控股股東	5,492	—
共同控制實體	—	3,120
	5,492	3,120

## 中期財務資料附註

### 29 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 計入貿易應收款之應收共同控制實體及聯營公司款項主要來自向共同控制實體及聯營公司提供諮詢服務。
- (ii) 計入貿易應付款之應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備及保安智能化系統服務，其為無抵押、免息及須按合同條款結付。
- (iii) 計入其他應收款／應付款之應收／應付關聯方款項之性質為現金墊款。除應收若干共同控制實體款項為計息(附註13)外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。
- (iv) 結餘指許華芳先生購入的優先票據。
- (v) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括控股股東就向本集團購買物業而支付的墊款以及共同控制實體及聯營公司就本集團提供的諮詢服務而支付的墊款。
- (vi) 預付款乃與合作開發資訊科技有關。

### 30 非控制性權益注資

於截至2020年6月30日止六個月，本集團與若干獨立第三方訂立若干有關成立物業開發公司的合作協議。該等物業開發公司作為本集團的附屬公司入賬，第三方出資約為人民幣347,300,000元。

### 31 共同控制實體變更為附屬公司

於2020年1月1日，泰州寶龍房地產有限公司(「泰州寶龍」)的合營夥伴已將共同控制項目的控制權轉讓予本集團。對泰州寶龍作出的投資被視為已經出售，並重新計量至視作出售日期的公允價值；根據香港財務報告準則第3號—業務合併，重新計量所得收益人民幣37,919,000元乃於損益確認。

## 中期財務資料附註

## 31 共同控制實體變更為附屬公司(續)

購買代價、收購的淨資產及商譽詳情如下：

	總計 人民幣千元
<b>代價總額</b>	
本集團對該實體作出的投資的賬面值	210,065
重新計量該實體的公允價值收益	37,919
	<b>247,984</b>
對該實體作出的投資的公允價值	247,984
<b>確認所收購可識別資產及所承擔負債的金額</b>	
現金及現金等價物	144,267
開發中物業	1,636,220
預付稅項	34,689
預付款	20,000
物業及設備	33
貿易及其他應付款	(551,107)
合同負債	(587,748)
借貸	(232,500)
遞延所得稅負債	(50,548)
	<b>413,306</b>
<b>可識別淨資產總額</b>	
非控制性權益	(165,322)
本公司應佔的可識別淨資產	247,984
<b>商譽</b>	-

由收購日期起至2020年6月30日止期間內，收購的業務為本集團貢獻收入人民幣423,800,000元及淨利潤人民幣11,559,000元。

## 32 結算日後發生之事項

- (a) 參照本公司2020年7月3日的公佈，本集團已通過招標，以人民幣4,080,000,000元收購位於中國南京市玄武區的土地的土地使用權。
- (b) 於2020年8月6日，上海寶龍發行6.50厘三年期住房租賃專項公司債券，發行本金總額為人民幣1,000,000,000元。
- (c) 於2020年8月10日，本公司按本金額99.132%發行總金額為200,000,000美元之6.25厘四年期優先票據。經扣除發行成本，票據所得款項淨額總額為約198,300,000美元(相等於約人民幣1,387,703,000元)。