

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之有限責任公司)

(股份代號：1238)

**截至2021年6月30日止六個月中期業績公佈**

## 業績摘要

**截至2021年6月30日止六個月**

- 合約銷售額約為人民幣53,039百萬元，較2020年同期上升約68.2%；
- 收入約為人民幣20,730百萬元，較2020年同期上升約20.7%；
- 租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入約為人民幣1,848百萬元，較2020年同期上升約20.5%；
- 期間利潤約為人民幣5,077百萬元，較2020年同期上升約45.3%；
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,908百萬元，較2020年同期上升約76.1%；
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣2,549百萬元，較2020年同期上升約41.8%；
- 董事會宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣18分，較2020年同期上升約50.0%。

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2020年同期的比較數字載列如下：

### 中期簡明綜合資產負債表

|                              | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>附註 人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| <b>資產</b>                    |                                    |                                 |
| <b>非流動資產</b>                 |                                    |                                 |
| 物業及設備                        | 5,359,652                          | 5,221,769                       |
| 投資物業                         | 3 64,808,781                       | 58,243,338                      |
| 無形資產                         | 5,209                              | 5,420                           |
| 商譽                           | 20,640                             | 20,640                          |
| 採用權益法核算之投資                   | 8,607,026                          | 7,642,200                       |
| 遞延所得稅資產                      | 1,008,596                          | 800,680                         |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之<br>金融資產     | 313                                | 313                             |
| 按公允價值計量且其變動計入其他<br>全面收入之金融資產 | 351,944                            | 439,057                         |
| 預付款項                         | 606,770                            | 1,269,164                       |
|                              | <u>80,768,931</u>                  | <u>73,642,581</u>               |
| <b>流動資產</b>                  |                                    |                                 |
| 開發中物業                        | 61,362,871                         | 48,719,297                      |
| 持作銷售竣工物業                     | 17,227,170                         | 14,589,666                      |
| 合同資產                         | 540,852                            | 406,338                         |
| 貿易應收款                        | 4 4,098,217                        | 2,163,838                       |
| 其他應收款                        | 18,443,415                         | 16,027,938                      |
| 預付款                          | 6,917,087                          | 10,131,446                      |
| 預付稅項                         | 1,193,052                          | 865,430                         |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之<br>金融資產     | 356,493                            | 308,983                         |
| 受限制現金                        | 4,006,074                          | 2,937,270                       |
| 現金及現金等價物                     | 22,515,199                         | 25,338,726                      |
|                              | <u>136,660,430</u>                 | <u>121,488,932</u>              |
| <b>總資產</b>                   | <u>217,429,361</u>                 | <u>195,131,513</u>              |

中期簡明綜合資產負債表(續)

|            |   | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| 權益         |   |                                 |                                 |
| 本公司擁有人應佔權益 |   |                                 |                                 |
| 股本及股份溢價    |   | 36,795                          | 36,795                          |
| 其他儲備       |   | 1,738,598                       | 1,582,187                       |
| 保留盈利       |   | 37,384,761                      | 34,601,884                      |
|            |   | <u>39,160,154</u>               | <u>36,220,866</u>               |
| 永續資本工具     |   | 500,625                         | 519,781                         |
| 非控制性權益     |   | 17,995,228                      | 15,060,519                      |
|            |   | <u>17,995,228</u>               | <u>15,060,519</u>               |
| 總權益        |   | <u>57,656,007</u>               | <u>51,801,166</u>               |
| 負債         |   |                                 |                                 |
| 非流動負債      |   |                                 |                                 |
| 借貸         | 5 | 50,799,029                      | 45,899,678                      |
| 租賃負債       |   | 654,802                         | 675,920                         |
| 其他應付款      | 6 | 215,095                         | 182,167                         |
| 遞延所得稅負債    |   | 7,715,751                       | 7,242,444                       |
|            |   | <u>59,384,677</u>               | <u>54,000,209</u>               |
| 流動負債       |   |                                 |                                 |
| 借貸         | 5 | 20,600,805                      | 20,667,678                      |
| 貿易及其他應付款   | 6 | 42,652,494                      | 35,229,517                      |
| 合同負債       |   | 25,380,718                      | 22,757,332                      |
| 即期所得稅負債    |   | 11,587,779                      | 10,462,611                      |
| 租賃負債       |   | 166,881                         | 213,000                         |
|            |   | <u>100,388,677</u>              | <u>89,330,138</u>               |
| 總負債        |   | <u>159,773,354</u>              | <u>143,330,347</u>              |
| 權益及負債總額    |   | <u>217,429,361</u>              | <u>195,131,513</u>              |

## 中期簡明綜合全面收益表

|                                    | 附註 | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                    |    | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 收入                                 | 2  | 20,730,092             | 17,169,969             |
| 銷售成本                               |    | <u>(13,437,686)</u>    | <u>(10,807,043)</u>    |
| 毛利                                 |    | 7,292,406              | 6,362,926              |
| 投資物業公允價值收益－淨額                      | 3  | 1,177,436              | 1,205,186              |
| 銷售及營銷成本                            |    | (587,589)              | (445,561)              |
| 行政開支                               |    | (1,014,039)            | (650,818)              |
| 金融資產減值虧損淨額                         |    | (95,858)               | (52,267)               |
| 其他收入及收益－淨額                         |    | <u>729,561</u>         | <u>215,965</u>         |
| 經營利潤                               |    | 7,501,917              | 6,635,431              |
| 融資成本－淨額                            | 7  | (356,383)              | (992,159)              |
| 採用權益法核算之投資之分佔利潤                    |    | <u>598,418</u>         | <u>371,683</u>         |
| 除所得稅前利潤                            |    | 7,743,952              | 6,014,955              |
| 所得稅開支                              | 8  | <u>(2,666,858)</u>     | <u>(2,520,170)</u>     |
| 期間利潤                               |    | <u>5,077,094</u>       | <u>3,494,785</u>       |
| 其他全面收入                             |    |                        |                        |
| 可能重新分類至損益的項目：                      |    |                        |                        |
| 外幣換算差異                             |    | (1,830)                | 3,937                  |
| 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<br>收入之金融資產公允價值變動 |    | <u>(78,085)</u>        | <u>(22,204)</u>        |
| 期間其他全面收入總額(扣除稅項)                   |    | <u>(79,915)</u>        | <u>51,892</u>          |
| 期間全面收入總額                           |    | <u>4,997,179</u>       | <u>3,546,677</u>       |

## 中期簡明綜合全面收益表(續)

|                                  | 截至6月30日止六個月             |                  |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                  | 2021年                   | 2020年            |
|                                  | 未經審核<br>人民幣千元           | 未經審核<br>人民幣千元    |
| 附註                               |                         |                  |
| 以下應佔利潤：                          |                         |                  |
| 本公司擁有人                           | <b>3,907,789</b>        | 2,219,545        |
| 永續資本工具持有人                        | <b>18,844</b>           | 30,323           |
| 非控制性權益                           | <b>1,150,461</b>        | 1,244,917        |
|                                  | <b><u>5,077,094</u></b> | <u>3,494,785</u> |
| 以下應佔全面收入總額：                      |                         |                  |
| 本公司擁有人                           | <b>3,827,874</b>        | 2,271,437        |
| 永續資本工具持有人                        | <b>18,844</b>           | 30,323           |
| 非控制性權益                           | <b>1,150,461</b>        | 1,244,917        |
|                                  | <b><u>4,997,179</u></b> | <u>3,546,677</u> |
| 期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利<br>(以每股人民幣分列示) | 9                       |                  |
| —基本                              | <b>94.3</b>             | 53.6             |
| —攤薄                              | <b>94.3</b>             | 53.6             |

## 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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本集團截至2020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2020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

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本) 利率基準改革第二階段

採納經修訂準則對中期財務資料並無任何重大影響。

#### (b) 尚未採納之新訂準則、修訂、詮釋及會計指引

已頒佈但尚未於2021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、修訂、詮釋及會計指引如下：

|   |  | 於以下日期或<br>之後開始之<br>年度期間生效 |
|---|--|---------------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)   | 2021年6月30日之後的<br>新冠肺炎相關租務優惠                                  | 2021年4月1日                 |
| 香港會計準則第16號(修訂本)   | 物業、廠房及設備：<br>投放擬定用途前所得款項                                     | 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37號<br>年度改進  | 虧損合同—履行合同的成本<br>香港財務報告準則之年度<br>改進，2018年至2020年週期              | 2022年1月1日<br>2022年1月1日    |
| 經修訂會計指引第5號<br>香港財務報告準則第17號(修訂本)                                     | 共同控制合併的合併會計法<br>保險合同   | 2022年1月1日<br>2023年1月1日    |
| 香港會計準則第1號(修訂本)<br>香港詮釋第5號(2020年)                                    | 負債分類為流動及非流動<br>呈列財務報表—借款人<br>對於載有按要求還款<br>條款的有期貸款的分類         | 2023年1月1日<br>2023年1月1日    |
| 香港會計準則第1號、香港財務<br>報告準則實務聲明第2號及<br>香港會計準則第8號(修訂本)<br>香港會計準則第12號(修訂本) | 會計政策的披露  | 2023年1月1日                 |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本)                                    | 與單一交易產生的資產及<br>負債相關的遞延稅項<br>投資者及其聯營公司<br>或合營公司之間的<br>資產出售或出資 | 2023年1月1日<br>待定           |

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則、詮釋及會計指引的影響。

## 2 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金融資產公允價值虧損、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤。

截至2021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<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業<br>運營及住宅<br>物業管理<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|
| 截至2021年6月30日止六個月<br>(未經審核)          |               |               |                              |                             |             |              |
| 總分部收入                               | 18,421,460    | 924,590       | 1,170,561                    | 475,054                     | -           | 20,991,665   |
| 分部間收入                               | -             | (64,705)      | (182,746)                    | (14,122)                    | -           | (261,573)    |
| 收入                                  | 18,421,460    | 859,885       | 987,815                      | 460,932                     | -           | 20,730,092   |
| 分佔共同控制實體及<br>聯營公司除稅後利潤/<br>(虧損)     | 597,645       | -             | 823                          | (50)                        | -           | 598,418      |
| 分部業績                                | 6,370,469     | 2,124,778     | 197,185                      | (83,091)                    | -           | 8,609,341    |
| 按公允價值計量且其變動<br>計入損益之金融資產<br>之公允價值虧損 |               |               |                              |                             |             | (3,490)      |
| 未分配經營成本                             |               |               |                              |                             |             | (505,516)    |
| 融資成本-淨額(附註7)                        |               |               |                              |                             |             | (356,383)    |
| 除所得稅前利潤                             |               |               |                              |                             |             | 7,743,952    |
| 所得稅開支                               |               |               |                              |                             |             | (2,666,858)  |
| 期間利潤                                |               |               |                              |                             |             | 5,077,094    |
| 折舊及攤銷確認為開支                          | 34,580        | -             | 2,074                        | 107,525                     | -           | 144,179      |
| 投資物業公允價值收益/<br>(虧損)-淨額(附註3)         | -             | 1,211,810     | (34,374)                     | -                           | -           | 1,177,436    |

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<br>人民幣千元     | 物業投資<br>人民幣千元  | 商業<br>運營及住宅<br>物業管理<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>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                              | <u>15,343,046</u> | <u>748,885</u> | <u>783,965</u>               | <u>294,073</u>              | <u>-</u>    | <u>17,169,969</u>  |
| 分佔共同控制實體<br>及聯營公司除稅後<br>利潤/(虧損) | 373,436           | -              | (1,481)                      | (272)                       | -           | 371,683            |
| 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7)                    |                   |                |                              |                             |             | <u>(992,159)</u>   |
| 除所得稅前利潤                         |                   |                |                              |                             |             | 6,014,955          |
| 所得稅開支                           |                   |                |                              |                             |             | <u>(2,520,170)</u> |
| 期間利潤                            |                   |                |                              |                             |             | <u>3,494,785</u>   |
| 折舊確認為開支                         | 53,179            | -              | 2,811                        | 91,586                      | -           | 147,576            |
| 投資物業公允價值<br>收益/(虧損)—<br>淨額(附註3) | -                 | 1,265,733      | (60,547)                     | -                           | -           | <u>1,205,186</u>   |



於2021年6月30日的分部資產及負債如下：

|                     | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元    | 商業<br>運營及住宅<br>物業管理<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元       |
|---------------------|---------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| 於2021年6月30日(未經審核)   |               |                  |                              |                             |             |                    |
| 分部資產                | 126,265,182   | 65,880,607       | 4,773,216                    | 6,242,444                   | (3,458,231) | 199,703,218        |
| 其他資產                |               |                  |                              |                             |             | <u>17,726,143</u>  |
| 總資產                 |               |                  |                              |                             |             | <u>217,429,361</u> |
| 分部資產包括：             |               |                  |                              |                             |             |                    |
| 於共同控制實體及<br>聯營公司之權益 | 8,558,044     | -                | 3,334                        | 45,648                      | -           | 8,607,026          |
| 分部負債                | 51,700,652    | 1,734,788        | 1,986,353                    | 5,495,493                   | (3,458,231) | 57,459,055         |
| 其他負債                |               |                  |                              |                             |             | <u>102,314,299</u> |
| 總負債                 |               |                  |                              |                             |             | <u>159,773,354</u> |
| 資本開支                | <u>13,179</u> | <u>4,942,806</u> | <u>2,494</u>                 | <u>267,825</u>              | -           | <u>5,226,304</u>   |

於2020年12月31日的分部資產及負債如下：

|                                      | 物業開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 商業<br>運營及住宅<br>物業管理<br>人民幣千元 | 其他<br>物業開發<br>相關業務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元       |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| 於2020年12月31日(經審核)                    |               |               |                              |                             |             |                    |
| 分部資產                                 | 114,108,767   | 59,670,436    | 4,461,571                    | 6,850,757                   | (5,461,981) | 179,629,550        |
| 其他資產                                 |               |               |                              |                             |             | <u>15,501,963</u>  |
| 總資產                                  |               |               |                              |                             |             | <u>195,131,513</u> |
| 分部資產包括：                              |               |               |                              |                             |             |                    |
| 於共同控制實體及<br>聯營公司之權益                  | 7,593,991     | -             | 2,511                        | 45,698                      | -           | 7,642,200          |
| 分部負債                                 | 43,797,373    | 1,739,480     | 2,259,492                    | 4,701,951                   | (5,461,981) | 47,036,315         |
| 其他負債                                 |               |               |                              |                             |             | <u>96,294,032</u>  |
| 總負債                                  |               |               |                              |                             |             | <u>143,330,347</u> |
| 資本開支(截至2020年<br>6月30日止六個月)<br>(未經審核) | 29,183        | 1,737,811     | 203,429                      | 180,906                     | -           | <u>2,151,329</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及投資物業添置。

### 3 投資物業

|                               | 竣工<br>投資物業<br>人民幣千元 | 在建中<br>投資物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元       |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b> |                     |                      |                   |
| 於2021年1月1日之期初金額               | 52,519,420          | 5,723,918            | 58,243,338        |
| 添置                            | -                   | 4,942,806            | 4,942,806         |
| 轉撥自持作銷售竣工物業                   | 445,201             | -                    | 445,201           |
| 轉撥                            | 785,900             | (785,900)            | -                 |
| 公允價值收益-淨額                     | 548,295             | 629,141              | 1,177,436         |
|                               | <u>54,298,816</u>   | <u>10,509,965</u>    | <u>64,808,781</u> |
| 於2021年6月30日之期末金額              |                     |                      |                   |
| <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                      | 74,719              | -                    | 74,719            |
| 轉撥自物業及設備重估收益                  | 93,545              | -                    | 93,545            |
| 轉撥                            | 935,240             | (935,240)            | -                 |
| 公允價值收益-淨額                     | 362,848             | 842,338              | 1,205,186         |
|                               | <u>48,541,352</u>   | <u>5,854,451</u>     | <u>54,395,803</u> |
| 於2020年6月30日之期末金額              |                     |                      |                   |

#### 4 貿易應收款

|               | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收款(附註(a))  | 4,262,519                       | 2,259,611                       |
| — 第三方         | 4,163,156                       | 2,218,069                       |
| — 關聯方         | 99,363                          | 41,542                          |
| 減：虧損撥備(附註(b)) | (164,302)                       | (95,773)                        |
|               | <b>4,098,217</b>                | <b>2,163,838</b>                |

- (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。

本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的貿易應收款(根據收入確認日期)的賬齡分析如下：

|      | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內  | 4,058,569                       | 2,099,969                       |
| 一年以上 | 203,950                         | 159,642                         |
|      | <b>4,262,519</b>                | <b>2,259,611</b>                |

- (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2021年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣164,302,000元(2020年12月31日：人民幣95,773,000元)。

## 5 借貨

|             | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 計入非流動負債之借貨： |                                 |                                 |
| 優先票據        | 12,802,096                      | 13,765,707                      |
| 公司債券        | 11,683,146                      | 11,928,398                      |
| 商業按揭支持證券    | 2,353,351                       | 2,341,364                       |
| 資產支持證券      | 1,272,506                       | 1,269,231                       |
| 銀行借貨        | 35,337,390                      | 32,965,056                      |
| —有抵押        | 35,254,182                      | 32,819,276                      |
| —無抵押        | 83,208                          | 145,780                         |
| 其他借貨—有抵押    | 521,500                         | 350,000                         |
| 減：一年內到期款項   | (13,170,960)                    | (16,720,078)                    |
|             | <b>50,799,029</b>               | 45,899,678                      |
| 計入流動負債之借貨：  |                                 |                                 |
| 優先票據        | 1,285,475                       | —                               |
| 銀行借貨—有抵押    | 2,729,720                       | 2,384,600                       |
| 其他借貨—有抵押    | 2,974,650                       | 763,000                         |
| 短期融資券       | 440,000                         | 800,000                         |
| 長期借貨之即期部分   | 13,170,960                      | 16,720,078                      |
|             | <b>20,600,805</b>               | 20,667,678                      |
| 總借貨         | <b>71,399,834</b>               | 66,567,356                      |

## 6 貿易及其他應付款

|              | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付款(附註(a)) | 13,579,902                      | 13,183,955                      |
| —關聯方         | 15,535                          | 25,800                          |
| —第三方         | 12,838,221                      | 12,890,578                      |
| —票據應付款—第三方   | 726,146                         | 267,577                         |
| 其他應付款        | 23,054,549                      | 17,500,555                      |
| —關聯方         | 9,537,818                       | 10,986,310                      |
| —非控制性權益      | 7,785,210                       | 3,824,565                       |
| —第三方         | 5,731,521                       | 2,689,680                       |
| 預收客戶的增值稅     | 1,692,581                       | 1,928,838                       |
| 應付股息         | 1,165,564                       | 148,880                         |
| 留成金應付款       | 1,353,424                       | 823,415                         |
| 應付利息         | 1,043,247                       | 1,068,161                       |
| 其他應付稅項       | 947,573                         | 734,129                         |
| 收購土地使用權應付款   | 30,749                          | 23,751                          |
|              | <b>42,867,589</b>               | 35,411,684                      |
| 減：非即期部分      |                                 |                                 |
| 其他應付款—第三方    | (215,095)                       | (182,167)                       |
| 即期部分         | <b>42,652,494</b>               | 35,229,517                      |

(a) 於2021年6月30日及2020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：

|      | 2021年<br>6月30日<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>經審核<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內  | 12,236,555                      | 12,725,272                      |
| 一年以上 | <u>1,343,347</u>                | <u>458,683</u>                  |
|      | <b><u>13,579,902</u></b>        | <b><u>13,183,955</u></b>        |

## 7 融資成本－淨額

|                     | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 利息開支：               |                        |                        |
| －借貸                 | 2,637,819              | 1,965,055              |
| －租賃負債               | <u>22,525</u>          | <u>15,298</u>          |
|                     | <b>2,660,344</b>       | 1,980,353              |
| 減：資本化               | <b>(1,901,249)</b>     | (1,137,204)            |
| 融資活動產生之匯兌(收益)/虧損－淨額 | <u>(267,573)</u>       | <u>300,975</u>         |
| 融資成本                | <u>491,522</u>         | <u>1,144,124</u>       |
| 融資收入                | <b>(135,139)</b>       | (150,820)              |
| 提早贖回優先票據收益          | <u>-</u>               | <u>(1,145)</u>         |
| 融資成本－淨額             | <b><u>356,383</u></b>  | <b><u>992,159</u></b>  |

## 8 所得稅開支

|          | 截至6月30日止六個月            |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 2021年<br>未經審核<br>人民幣千元 | 2020年<br>未經審核<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅：   |                        |                        |
| －中國企業所得稅 | 1,546,597              | 1,200,559              |
| －中國土地增值稅 | 927,761                | 1,028,601              |
|          | <u>2,474,358</u>       | <u>2,229,160</u>       |
| 遞延所得稅：   |                        |                        |
| －中國企業所得稅 | 227,397                | 292,362                |
| －中國預扣所得稅 | －                      | 70,000                 |
| －中國土地增值稅 | (34,897)               | (71,352)               |
|          | <u>192,500</u>         | <u>291,010</u>         |
|          | <u>2,666,858</u>       | <u>2,520,170</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。

## 9 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      |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2021年<br>未經審核    | 2020年<br>未經審核    |
| 本公司股東應佔利潤(人民幣千元) | <u>3,907,789</u> | <u>2,219,545</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>4,142,403</u> | <u>4,142,903</u> |
| 每股基本盈利(每股人民幣分)   | <u>94.3</u>      | <u>53.6</u>      |

### (b) 攤薄

由於截至2021年6月30日止六個月內概無潛在攤薄普通股，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同(2020年6月30日：相同)。

## 10 股息

於2021年8月18日，本公司以現金形式宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息每股普通股港幣18分(截至2020年6月30日止六個月：每股普通股港幣12.0分)。按於2021年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計745,633,000港元(相等於人民幣620,426,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2020年末期現金股息1,366,993,000港元(相等於人民幣1,124,912,000元)(2019年：末期現金股息及特別股息1,284,145,000港元，相等於人民幣1,174,094,000元)已於2021年6月11日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准，並已於2021年8月18日派付。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

於截至2021年6月30日止六個月，隨著世界經濟的復蘇，中華人民共和國（「中國」）房地產市場整體運行平穩。政策方面，除了2020年第四季度出台的「三道紅綫」，政府調控再度升級，信貸收緊、限制下沉，各地出台多項新舉措加強調控。從土地市場來看，在集中供地影響下，總出讓面積有所下降，樓面均價仍創歷史新高，長三角地區熱度升溫最為顯著。總體來看，2021年上半年中國樓市成交雖大幅度上漲，但上漲速度呈現逐步放緩趨勢，市場熱度呈現季節性波動。在市場環境趨於穩定、政府調控趨於收緊的情況下，各家房企積極適應市場變化，謹慎經營、防範風險，共同努力維護中國樓市的平穩健康發展。

### 業務回顧

截至2021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)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，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2021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53,039百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣31,529百萬元），較2020年同期增加約68.2%。截至2021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3,385,793平方米（截至2020年6月30日止六個月：2,047,327平方米），較2020年同期增加約65.4%。

回顧期內，本集團合約銷售同比大幅度增長主要是由於：(i)本集團堅持「369」開發模式，積極提升運營效率、加快周轉，減緩了新冠疫情對項目開發的影響；(ii)堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角及粵港澳大灣區；及(iii)長三角及粵港澳大灣區貨量儲備充足，產品定位準確，注重品質及客戶體驗，產品符合市場需求。回顧期內，本集團（連同聯營公司及共同控制實體）旗下貢獻較大的主要項目位於寧波、南京、杭州、金華及溫州。



於截至2021年6月30日止六個月，本集團的合約銷售業態分佈如下：

| 業態 | 截至2021年6月30日止六個月 |                    |                     |
|----|------------------|--------------------|---------------------|
|    | 銷售面積<br>平方米      | 銷售金額<br>人民幣<br>百萬元 | 平均售價<br>人民幣/<br>平方米 |
| 商業 | 345,969          | 4,725              | 13,657              |
| 住宅 | 3,039,824        | 48,314             | 15,894              |
| 合計 | <u>3,385,793</u> | <u>53,039</u>      | <u>15,665</u>       |

#### 物業投資及商業運營及住宅物業管理

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2021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6,154,944平方米(於2020年12月31日：約5,642,485平方米)，較2020年12月31日增加約9.1%。

於截至2021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)圓滿完成了3個新購物中心開業任務。溫嶺寶龍廣場及諸暨寶龍廣場於2021年6月11日同時成功開業，舟山寶龍廣場於2021年6月25日成功開業。

於2021年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達51家，另管理6家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

## 酒店業務

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2021年6月30日，本集團旗下擁有7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、蘇州太倉寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、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12家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、泉州安溪寶龍藝築酒店、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、杭州濱江藝珺酒店、煙台蓬萊藝珺酒店、煙台蓬萊藝悅酒店、新鄉藝悅酒店及泰安寶龍藝珺酒店)。

## 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，未來將堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則。

於2021年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為37.8百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為26.3百萬平方米；持作未來發展物業約為11.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2021年6月30日，本集團土地儲備接近百分之七十分佈於長三角地區。

於截至2021年6月30日止六個月，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，本集團的土地儲備已增加以下優質地塊：

2021年新增土地儲備(於2021年6月30日)

| 項目名稱                       | 業態 | 佔地面積<br>(千平方米) | 總建築面積*<br>(千平方米) | 應佔權益   |
|----------------------------|----|----------------|------------------|--------|
| 中山岐江新城項目                   | 商住 | 167.3          | 538.0            | 50.6%  |
| 紹興平水2020-03地塊項目            | 住宅 | 24.2           | 36.2             | 26.5%  |
| 紹興平水2020-06地塊項目            | 住宅 | 33.8           | 48.9             | 26.5%  |
| 福州連江二期項目                   | 商住 | 29.2           | 64.3             | 39.7%  |
| 南京栖霞區新生圩站項目                | 商住 | 87.9           | 187.8            | 65.0%  |
| 溫州瑞安巾子山項目                  | 商住 | 193.5          | 431.0            | 39.0%  |
| 台州溫嶺城西中華路地塊項目              | 住宅 | 18.2           | 30.4             | 39.0%  |
| 亳州南湖市政公園北側地塊項目             | 商住 | 245.3          | 470.6            | 89.2%  |
| 台州溫嶺市大溪鎮鐵路新區地塊項目           | 商住 | 39.5           | 138.3            | 23.4%  |
| 滁州天長項目                     | 商住 | 147.9          | 261.7            | 100.0% |
| 武漢礄口項目                     | 商業 | 37.5           | 212.4            | 77.9%  |
| 宣城宛陵湖南側地塊項目                | 商住 | 199.4          | 398.8            | 46.7%  |
| 泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-01號地塊項目 | 住宅 | 54.3           | 108.5            | 25.0%  |
| 泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-02號地塊項目 | 住宅 | 58.1           | 116.2            | 25.0%  |

| 項目名稱           | 業態 | 佔地面積<br>(千平方米) | 總建築面積*<br>(千平方米) | 應佔權益   |
|----------------|----|----------------|------------------|--------|
| 洛陽龍門路31號地塊項目   | 商住 | 41.3           | 124.0            | 100.0% |
| 洛陽望春門街32號地塊項目  | 商住 | 21.2           | 91.2             | 100.0% |
| 蘇州常熟莫城街道商住地塊項目 | 商住 | 53.9           | 156.9            | 95.0%  |
| 漳州長泰A2地塊項目     | 住宅 | 47.8           | 62.2             | 65.6%  |
| 佛山大瀝項目         | 商住 | 119.0          | 358.2            | 46.7%  |
| <b>合計</b>      |    | <b>1,619.3</b> | <b>3,835.6</b>   |        |

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 展望

2021年下半年，預期房地產政策基本面依然「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，強化並落實穩地價、穩房價、穩預期的調控目標，以促進房地產市場持續健康平穩發展。政府在加大租賃住房的建設和支持力度的同時，持續強化房地產金融監管力度，收緊房地產金融政策。在房地產行業整體降槓桿的背景下，預期各房企的整體戰略將以防範風險為主，積極適應新政策與市場環境，聚焦優勢區域，合理佈局，持續優化土儲結構，提升公司經營管理水平，實現企業持續穩定、有質量的發展。

本集團聚焦企業對社會的責任以及自身高質量的發展，於2021年中提出「聚焦突破、實現飛躍」的發展主題。截至2021年7月31日止七個月，本集團實現合約銷售總額年同比增長60.1%，本集團有信心實現2021年合約銷售目標人民幣1,050億元。

為實現五年戰略目標，本集團將繼續拓展優質土地儲備，未來將繼續堅持「1+1+N」發展戰略，重點布局長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟踪和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

2021年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，實現10個新購物中心的開業。本集團將深入研究行業動向，優化商業空間及業態組合，營造有「愛」商業空間。確保高品質開業的同時，提高商業管理精細運營的組織能力，打造商業運營管理的核心競爭力。提升商業招商能力，主動調整經營品類，擴大戰略合作品牌的廣度及深度。推動商業數字化，持續探索科技賦能「鈕扣計劃」戰略落地實施。同時，本公司的附屬公司寶龍商業管理控股有限公司將繼續把握機會，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。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工重新定義自我。激活個體，實現自我成就；整合資源，提高工作效率；多維激勵，激發員工潛能。本集團將繼續為人才發展搭建平台、創造機會，實現精英匯聚，同心同力。

董事會相信「因愛而立，同心致遠」，本集團將秉承「讓空間有愛」的企業使命，用愛的心讓空間連結一切美好，創造最佳體驗的空間和服務。本集團將堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，共同打造一個受人尊敬的百年企業、全球領先的城市空間運營商。

## 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、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣20,730百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣17,170百萬元)，較2020年同期增加約20.7%，主要是由於物業銷售收入增長所致。

## 物業銷售收入

於截至2021年6月30日止六個月，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2021年6月30日止六個月，已出售及交付項目的收入約為人民幣18,421百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣15,343百萬元)，較2020年同期增加約20.1%，主要是由於住宅類物業交付增加所致。

於截至2021年6月30日止六個月，已出售及交付物業業態分佈如下：

|        |    | 截至2021年6月30日止六個月        |                          |                   |
|--------|----|-------------------------|--------------------------|-------------------|
|        |    | 已出售及<br>交付建築面積<br>(平方米) | 已出售及<br>交付金額<br>(人民幣百萬元) | 平均售價<br>(人民幣/平方米) |
| 長三角    | 商業 | 332,970                 | 3,843                    | 11,542            |
|        | 住宅 | 663,168                 | 9,693                    | 14,616            |
| 海南     | 商業 | 19,659                  | 145                      | 7,376             |
|        | 住宅 | 118,917                 | 1,618                    | 13,606            |
| 粵港澳大灣區 | 住宅 | 72,593                  | 1,659                    | 22,853            |
| 其他     | 商業 | 35,640                  | 253                      | 7,099             |
|        | 住宅 | 178,510                 | 1,210                    | 6,778             |
| 合計     |    | <u>1,421,457</u>        | <u>18,421</u>            | <u>12,959</u>     |
|        | 商業 | 388,269                 | 4,241                    | 10,923            |
|        | 住宅 | <u>1,033,188</u>        | <u>14,180</u>            | <u>13,725</u>     |

## 投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2021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860百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣749百萬元)，較2020年同期增加約14.8%。

截至2021年6月30日止六個月，提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入主要來自本集團及其他第三方開發的項目。經扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣988百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣784百萬元)，較2020年同期增加約26.0%。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務費收入約為人民幣1,848百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,533百萬元)，較2020年同期增加約20.5%。主要是由於本集團持有投資物業、管理的商業及住宅物業建築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及提供諮詢服務等。截至2021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461百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣294百萬元)，較2020年同期增加約56.8%，主要是由於國內新冠疫情得到有效防控，本集團的酒店運營情況恢復至正常水平所致。

#### **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2021年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣13,438百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣10,807百萬元)，較2020年同期增加約24.3%，主要是由於已出售及交付物業建築面積增加而導致成本總額增加所致。

#### **毛利及毛利率**

截至2021年6月30日止六個月，毛利約為人民幣7,292百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣6,363百萬元)，較2020年同期增加約14.6%，主要是由於物業銷售收入增加所致；毛利率於截至2021年6月30日止六個月為35.2%，較截至2020年6月30日止六個月的37.1%略微下降。

## 投資物業公允價值收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣1,177百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,205百萬元)，較2020年同期略微下降約2.3%。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,602百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,096百萬元)，較2020年同期增長約46.2%，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。

## 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2021年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣598百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣372百萬元)，較2020年同期增加約60.8%，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額增加所致。

## 所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣2,667百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,520百萬元)，較2020年同期增長約5.8%，主要是由於中國企業所得稅增加所致。

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,908百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,220百萬元)，較2020年同期增加約76.1%。

截至2021年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣94.3分(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣53.6分)，較2020年同期增加約75.9%。



截至2021年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內投資物業公允價值之收益、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)約為人民幣3,620百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,892百萬元)，較2020年同期上升約25.2%。

截至2021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、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)約為人民幣2,549百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,797百萬元)，較2020年同期增加約41.8%。

## 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2021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26,521百萬元(於2020年12月31日：約人民幣28,276百萬元)，較2020年12月31日略微下降6.2%。

### 借款

本集團於2021年6月30日的借款總額約為人民幣71,400百萬元(於2020年12月31日：約人民幣66,567百萬元)，較2020年12月31日增加約7.3%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣41,563百萬元、公司債券約為人民幣11,683百萬元、短期融資券約人民幣440百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,353百萬元、資產支持證券約人民幣1,273百萬元及優先票據約為人民幣14,088百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣20,601百萬元，一年後到期的借款約人民幣50,799百萬元。

於2021年1月11日，本公司按本金額102.656%完成發行本金總額為100百萬美元在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市之優先票據，名義利率為每年5.95厘(與本公司於2020年10月30日發行並於2025年到期的200百萬美元5.95%優先票據及於2020年12月28日發行並於2025年到期的100百萬美元5.95%優先票據(兩者均在新交所上市)合併及組成單一系列)，到期日為2025年4月30日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月4日及2021年1月12日的公佈。

於2021年1月11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」)發行2021年公司債券(第一期)，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.60厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月12日的公佈。

於2021年1月25日，上海寶龍發行2021年度第一期超短期融資券，發行本金總額為人民幣440百萬元，名義利率為每年5.70厘，到期日為2021年10月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月27日的公佈。

於2021年4月14日，本公司按本金額99.903%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年3.90厘，到期日為2022年4月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月15日的公佈。

於2021年4月16日，上海寶龍發行2021年公司債券(第二期)，發行本金總額為人民幣1,500百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月19日的公佈。

於2021年5月13日，本公司按本金額99.127%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.90厘，到期日為2026年5月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年5月6日及2021年5月14日的公佈。

於2021年6月4日，上海寶龍發行2021年度第一期中期票據，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年5.80厘，到期日為2024年6月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月7日的公佈。

於2021年6月10日，上海寶龍發行2021年公司債券(第三期)，發行本金總額為人民幣470百萬元，名義利率為每年5.70厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月11日的公佈。

### 淨負債比率

於2021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77.8%(於2020年12月31日：約73.9%)。

## 借款成本

截至2021年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,660百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣1,980百萬元)，較2020年同期增加約34.3%，主要是由於本集團相比2020年同期借款總額增長所致。實際利率由2020年的6.44%略微下降至2021年的6.43%。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分別按照買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

## 資產抵押

於2021年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣81,136百萬元(於2020年12月31日：人民幣74,651百萬元)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2021年6月30日，有抵押的銀行及其他借款以及商業按揭支持證券總額約為人民幣43,833百萬元(於2020年12月31日：約人民幣38,658百萬元)。資產支持證券人民幣1,272百萬元(於2020年12月31日：人民幣1,269百萬元)以本集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以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2021年6月30日，本集團並無重大或然負債。

## 財務擔保

本集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

|                             | <b>2021年<br/>6月30日<br/>人民幣千元</b> | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 向授予本集團物業單位買家按揭貸款的<br>銀行發出擔保 | <b>24,150,332</b>                | 29,461,621               |
| 就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保           | <b>1,275,941</b>                 | 1,394,430                |
|                             | <b><u>25,426,273</u></b>         | <b><u>30,856,051</u></b> |

## 承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

|          | 2021年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 2020年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 訂約但未撥備   |                         |                          |
| －物業開發業務  | 16,421,043              | 14,102,853               |
| －收購土地使用權 | 9,902,618               | 5,954,026                |
|          | <u>26,323,661</u>       | <u>20,056,879</u>        |

### (2) 租賃的承擔

截至2021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2021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19,483百萬元。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。

## 重大投資以及重大收購及出售

除本公佈披露者外，於截至2021年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈披露者外，於2021年6月30日，本集團未曾授權任何其他重大投資或增添資本資產的計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團總共僱用全職僱員12,340名（於2020年12月31日：11,517名僱員），本集團截至2021年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣1,462百萬元。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平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為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

董事會議決宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣18分(「中期股息」)(截至2020年6月30日止六個月：港幣12分)，較2020年同期上升約50.0%。

中期股息將於2021年12月22日(星期三)或前後派發予2021年12月13日(星期一)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2021年12月8日(星期三)至2021年12月13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收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年12月7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號舖。

## 進行證券交易的標準守則

本公司採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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。可能管有本集團非公開內幕消息之相關僱員亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認截至2021年6月30日止六個月內均遵守標準守則所規定的準則。本公司於截至2021年6月30日止六個月並無察覺任何違規情況。

## 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2021年6月30日止六個月購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

董事認為，本公司於截至2021年6月30日止六個月一直遵守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。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告。

## 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」），由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 報告期後事項

於2021年7月9日，本公司（作為借款人）、東亞銀行有限公司澳門分行及澳門國際銀行股份有限公司（「澳門國際銀行」）（作為授權牽頭安排行及協調人）、融資協議載列的金融機構（作為初始貸款人）及澳門國際銀行（作為代理）以及協議的其他方就金額最多為等值200,000,000美元（包括增量融資）的42個月定期雙幣三層貸款融資（「2021年7月定期貸款融資」）訂立一份融資協議（「2021年7月融資協議」）。根據2021年7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。2021年7月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年7月9日的公佈。

於2021年7月26日，本公司按本金額99.662%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.00厘，到期日為2022年7月25日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年7月28日的公佈。

於2021年8月9日，本公司(作為借款人)、中國銀行(香港)有限公司、交通銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)(作為授權牽頭安排行及協調人)、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210,000,000美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「2021年8月定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「2021年8月融資協議」)。根據2021年8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。2021年8月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年8月9日的公佈。

## 充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2021年6月30日止六個月及直至本公佈日期，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總數的25%以上。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期報告

本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所的網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.powerlong.com](http://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，2021年8月18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。