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分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2023年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2023年6月30日止六個月

- 合約銷售額約為人民幣17,610百萬元，合約銷售面積約為1,135,462平方米；
- 收入約為人民幣12,299百萬元，較2022年同期下降約27.2%；
- 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2,028百萬元，較2022年同期上升約5.6%；
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,280百萬元，較2022年同期下降約24.3%。

寶龍地產控股有限公司(「**本公司**」或「**寶龍**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2022年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

	附註	**2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元**	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		**6,546,379**	6,534,602
投資物業	*3*	**81,107,822**	80,688,538
無形資產		**7,553**	8,594
商譽		**20,640**	20,640
採用權益法核算之投資		**10,299,893**	9,864,901
遞延所得稅資產		**1,959,903**	1,713,294
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		**1,528**	1,528
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		**50,567**	50,791
預付款項		**663,469**	663,469
貿易應收款	*4*	**–**	232,084
		100,657,754	99,778,441
流動資產			
開發中物業		**63,042,406**	68,705,423
持作銷售竣工物業		**18,349,186**	18,293,581
合同資產		**812,069**	694,594
貿易應收款	*4*	**2,018,530**	3,102,728
其他應收款		**23,018,237**	24,398,791
預付款		**4,761,417**	5,155,816
預付稅項		**1,825,998**	1,674,691
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		**130,268**	138,695
受限制現金		**2,334,065**	2,218,049
現金及現金等價物		**8,946,984**	9,589,869
		125,239,160	133,972,237
總資產		**225,896,914**	233,750,678

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	**2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元**	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		**36,779**	36,779
其他儲備		**2,168,782**	2,165,705
保留盈利		**38,997,308**	38,903,081
		41,202,869	41,105,565
永續資本工具		**551,064**	519,781
非控制性權益		**20,520,085**	20,976,248
總權益		**62,274,018**	62,601,594
負債			
非流動負債			
借貸	*5*	**47,839,140**	43,406,681
租賃負債		**2,635,811**	2,654,368
其他應付款	*6*	**–**	89,491
遞延所得稅負債		**7,620,807**	7,817,109
		58,095,758	53,967,649
流動負債			
借貸	*5*	**13,079,609**	19,685,552
貿易及其他應付款	*6*	**41,234,383**	44,891,658
合同負債		**34,733,732**	36,763,915
即期所得稅負債		**16,310,453**	15,712,813
租賃負債		**168,961**	127,497
		105,527,138	117,181,435
總負債		**163,622,896**	171,149,084
權益及負債總額		**225,896,914**	233,750,678

中期簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		未經審核	未經審核
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
收入	*2*	**12,299,291**	16,897,225
銷售成本		**(8,751,680)**	(11,664,474)
毛利		**3,547,611**	5,232,751
投資物業公允價值虧損－淨額	*3*	**(464,536)**	(44,620)
銷售及營銷成本		**(393,423)**	(543,548)
行政開支		**(662,303)**	(784,349)
金融資產減值(虧損)／收益－淨額		**(126,819)**	72,578
其他收入及收益／(虧損)－淨額		**5,437**	(619,711)
經營利潤		**1,905,967**	3,313,101
融資成本－淨額	*7*	**(1,561,435)**	(1,310,765)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		**738,581**	548,832
除所得稅前利潤		**1,083,113**	2,551,168
所得稅開支	*8*	**(791,193)**	(1,337,886)
期間利潤		**291,920**	1,213,282
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		**12,415**	9,507
不會重新分類至損益的項目：			
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		**(169)**	(2,485)
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		**12,246**	7,022
期間全面收入總額		**304,166**	1,220,304

中期簡明綜合全面收益表(續)

	附註	截至6月30日止六個月 **2023年** **未經審核** ***人民幣千元***	 2022年 未經審核 *人民幣千元*
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		**94,227**	698,066
永續資本工具持有人		**31,283**	18,844
非控制性權益		**166,410**	496,372
		291,920	1,213,282
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		**106,473**	705,088
永續資本工具持有人		**31,283**	18,844
非控制性權益		**166,410**	496,372
		304,166	1,220,304
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)	*9*		
—基本		**2.3**	16.9
—攤薄		**2.3**	16.9

中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

截至2023年6月30日止六個月中期財務資料已按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告通常包含的所有附註類別。因此，中期財務資料應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱覽。

除下文所述外，於截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團於截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

在本中期期間，本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港財務報告準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或本簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於2023年1月1日開始之年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營企業或合營企業之間的資產出售或出資	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2024年1月1日

持續經營基準

本集團於期內的經營業績繼續錄得人民幣292百萬元的期間利潤(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,213百萬元)。本集團的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣16,897百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣12,299百萬元。於2023年6月30日，本集團錄得流動資產淨值人民幣19,712百萬元，本集團借貸的流動部分為人民幣13,080百萬元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣8,947百萬元。

鑒於當前物業市場放緩，加上資本市場融資來源受限，本集團可能需要比預期更長的時間從物業銷售變現現金及╱或從外部融資取得現金來應付其償還貸款的責任。

基於上文所述，董事在評估本集團會否有充足財務來源以持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金和表現及其可用的融資來源，並制定以下計劃和措施以減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況：

(i) 本集團正積極與若干現有金融機構、投資者磋商展期若干借貸。本集團亦積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；

(ii) 本集團將繼續落實措施以加速開發中物業和竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項及其他應收款。有關預售要求的政策近期放寬，有助提高買家購買意欲並刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場環境變化，實現最新預算的銷售與預售數量及金額；

(iii) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權或購物中心與若干潛在買家討論，以籌集額外資金；及

(iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，其涵蓋期間自2023年6月30日起不少於十二個月。經考慮上述計劃和措施後，彼等認為，自2023年6月30日起十二個月內，本集團將有足夠營運資金以撥資營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當之舉。

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按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值虧損、處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的損失、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2023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	物業投資	商業運營及住宅物業管理	其他物業開發相關業務	對銷	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2023年6月30日止六個月（未經審核）						
總分部收入	**9,827,335**	**1,045,218**	**1,274,830**	**444,971**	**–**	**12,592,354**
分部間收入	**–**	**(103,914)**	**(187,853)**	**(1,296)**	**–**	**(293,063)**
收入	**9,827,335**	**941,304**	**1,086,977**	**443,675**	**–**	**12,299,291**
分佔共同控制實體及聯營公司除稅後利潤／(虧損)	**734,546**	**–**	**(73)**	**4,108**	**–**	**738,581**
分部業績	**2,411,737**	**469,604**	**136,089**	**(156,244)**	**–**	**2,861,186**
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值虧損						**(8,036)**
未分配經營成本						**(208,602)**
融資成本－淨額*(附註7)*						**(1,561,435)**
除所得稅前利潤						**1,083,113**
所得稅開支						**(791,193)**
期間利潤						**291,920**
折舊及攤銷確認為開支	**31,867**	**–**	**4,739**	**116,178**	**–**	**152,784**
投資物業公允價值虧損淨額*(附註3)*	**–**	**(413,781)**	**(50,755)**	**–**	**–**	**(464,536)**

截至2022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	物業投資	商業運營及住宅物業管理	其他物業開發相關業務	對銷	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2022年6月30日止六個月（未經審核）						
總分部收入	14,546,615	950,842	1,259,612	436,417	–	17,193,486
分部間收入	–	(84,880)	(205,023)	(6,358)	–	(296,261)
收入	14,546,615	865,962	1,054,589	430,059	–	16,897,225
分佔共同控制實體及聯營公司除稅後利潤／(虧損)	550,786	–	(1,547)	(407)	–	548,832
分部業績	4,283,431	634,366	169,448	(115,797)	–	4,971,448
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值虧損						(11,663)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的損失						(4,384)
未分配經營成本						(1,093,468)
融資成本－淨額*(附註7)*						(1,310,765)
除所得稅前利潤						2,551,168
所得稅開支						(1,337,886)
期間利潤						1,213,282
折舊及攤銷確認為開支	34,898	–	3,971	102,581	–	141,450
投資物業公允價值收益／(虧損)－淨額*(附註3)*	–	1,566	(46,186)	–	–	(44,620)

於2023年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發	物業投資	商業運營及住宅物業管理	其他物業開發相關業務	對銷	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2023年6月30日(未經審核)						
分部資產	**117,497,720**	**82,042,740**	**4,916,705**	**12,886,117**	**(6,422,113)**	**210,921,169**
其他資產						**14,975,745**
總資產						**225,896,914**
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	**10,245,622**	**–**	**54,271**	**–**	**–**	**10,299,893**
分部負債	**64,359,174**	**2,289,898**	**2,193,874**	**4,569,036**	**(6,422,113)**	**66,989,869**
其他負債						**96,633,027**
總負債						**163,622,896**
資本開支	**9,076**	**957,565**	**2,795**	**253,994**	**–**	**1,223,430**

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發	物業投資	商業運營及住宅物業管理	其他物業開發相關業務	對銷	本集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2022年12月31日(經審核)						
分部資產	130,604,333	79,955,703	4,884,707	10,893,206	(7,322,719)	219,015,230
其他資產						14,735,448
總資產						233,750,678
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	9,810,557	–	54,344	–	–	9,864,901
分部負債	67,638,732	2,949,523	2,588,826	5,824,675	(7,322,719)	71,679,037
其他負債						99,470,047
總負債						171,149,084
資本開支(截至2022年6月30日止六個月)(未經審核)	314,844	718,228	2,954	309,589	–	1,345,615

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。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

3 投資物業

	竣工投資物業	在建中投資物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
於2023年1月1日之期初金額	**67,657,997**	**13,030,541**	**80,688,538**
添置	**–**	**957,565**	**957,565**
公允價值(損失)／收益－淨額	**(656,283)**	**191,747**	**(464,536)**
出售	**(73,745)**	**–**	**(73,745)**
於2023年6月30日之期末金額	**66,927,969**	**14,179,853**	**81,107,822**
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
於2022年1月1日之期初金額	61,794,376	16,535,379	78,329,755
添置	29,660	688,568	718,228
過往作為聯營公司持有的實體的併賬	1,256,537	–	1,256,537
轉撥	1,897,071	(1,897,071)	–
公允價值(損失)／收益－淨額	(75,300)	30,680	(44,620)
出售	(685,883)	–	(685,883)
於2022年6月30日之期末金額	64,216,461	15,357,556	79,574,017

4 貿易應收款

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款*(附註(a))*	**2,311,645**	3,488,267
－第三方	**2,272,547**	3,435,268
－關聯方	**39,098**	52,999
減：虧損撥備*(附註(b))*	**(293,115)**	(153,455)
	2,018,530	3,334,812
減：非即期部分	**–**	(232,084)
貿易應收款	**2,018,530**	3,102,728

(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2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	**1,589,741**	2,794,700
一年以上	**721,904**	693,567
	2,311,645	3,488,267

(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2023年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣293,115,000元(2022年12月31日：人民幣153,455,000元)。

5 借貸

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	**15,203,810**	13,258,162
公司債券	**5,841,561**	6,293,177
商業按揭支持證券	**2,238,315**	2,263,300
資產支持證券	**208,459**	260,557
銀行借貸	**34,838,765**	36,357,253
－有抵押	**34,748,411**	36,268,819
－無抵押	**90,354**	88,434
其他借貸－有抵押	**1,265,849**	1,929,565
減：一年內到期款項	**(11,757,619)**	(16,955,333)
	47,839,140	43,406,681
計入流動負債之借貸：		
優先票據	**–**	1,351,857
銀行借貸	**136,000**	875,802
－有抵押	**136,000**	778,290
－無抵押	**–**	97,512
其他借貸	**1,185,990**	502,560
－有抵押	**1,175,990**	494,480
－無抵押	**10,000**	8,080
加：長期借貸之即期部分	**11,757,619**	16,955,333
	13,079,609	19,685,552
總借貸	**60,918,749**	63,092,233

6 貿易及其他應付款

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款*(附註(a))*	**14,387,325**	15,313,841
－關聯方	**24,513**	9,879
－第三方	**13,976,086**	14,729,978
－票據應付款－第三方	**386,726**	573,984
其他應付款及應計費用	**21,766,875**	22,439,321
－關聯方	**10,486,215**	11,864,851
－非控制性權益	**5,406,259**	5,348,346
－第三方	**5,874,401**	5,226,124
預收客戶的增值稅	**1,480,612**	2,364,264
應付股息	**352,990**	352,990
應付非控制性權益的股息	**27,865**	–
留成金應付款	**876,780**	1,432,146
應付利息	**1,724,922**	1,790,729
其他應付稅項	**596,334**	1,267,178
收購土地使用權應付款	**20,680**	20,680
	41,234,383	44,981,149
減：非即期部分		
其他應付款－第三方	**–**	(89,491)
即期部分	**41,234,383**	44,891,658

(a) 於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2022年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	**11,364,481**	14,291,768
一年以上	**3,022,844**	1,022,073
	14,387,325	15,313,841

7 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*人民幣千元*
利息開支：		
－借貸	**2,261,805**	2,460,429
－租賃負債	**68,079**	97,993
	2,329,884	2,558,422
減：融資成本資本化	**(1,549,506)**	(2,146,217)
融資活動產生之匯兑虧損－淨額	**843,674**	1,021,130
融資成本	**1,624,052**	1,433,335
銀行存款利息收入	**(62,617)**	(122,570)
融資成本－淨額	**1,561,435**	1,310,765

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	未經審核	未經審核
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	**473,050**	1,583,670
－中國土地增值稅	**601,451**	536,064
	1,074,501	2,119,734
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	**(200,567)**	(725,436)
－中國土地增值稅	**(82,741)**	(56,412)
	(283,308)	(781,848)
	791,193	1,337,886

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

根據新的中國企業所得稅法，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。位於香港之集團實體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	
	2023年	2022年
	未經審核	未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	**94,227**	698,066
已發行普通股之加權平均數(千股)	**4,140,403**	4,140,403
每股基本盈利(每股人民幣分)	**2.3**	16.9

(b) 攤薄

由於截至2023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(2022年6月30日：相同)。

10 股息

董事會並不建議派付截至2023年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

今年以來，在國際環境複雜嚴峻、世界經濟整體增長乏力的背景下，中華人民共和國(「**中國**」)經濟仍呈現回升向好態勢，高質量發展穩步推進，展現出巨大的發展韌性和潛力，其長期向好的基本面沒有改變。房地產行業則仍處於深度調整期，在堅持房住不炒、因城施策支持剛性和改善性住房需求、保交樓穩民生的政策主基調下，政策環境整體延續寬鬆態勢。需求端寬鬆主要體現在各地逐步鬆綁過往限購、限貸、限售等措施，降首付、降房貸利率，優化公積金購房支持力度，發放購房補貼等，為購房者入市降低門檻和成本，促進合理住房消費。企業端則以防範化解房企風險為政策優化主綫，改善優質房企資產負債狀況，加大保交樓金融支持。各房企審時度勢，重點聚焦「保交付、穩經營」，踐行企業責任擔當，力促房地產市場平穩健康發展。

業務回顧

截至2023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

受房地產行業經營環境嚴峻的持續影響，截至2023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17,610百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣23,241百萬元)。截至2023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1,135,462平方米(截至2022年6月30日止六個月：1,532,058平方米)。

於截至2023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2023年6月30日止六個月		
	銷售面積	銷售金額	平均售價
		人民幣	*人民幣／*
	平方米	*千元*	*平方米*
商業	229,270	3,375,773	14,724
住宅	906,192	14,234,103	15,708
合計	1,135,462	17,609,876	15,509

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2023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7,834,363平方米(於2022年12月31日：約7,743,836平方米)，較2022年12月31日增加約1.2%。

於截至2023年6月30日止六個月，由本集團運營管理的1個輕資產項目香塘寶龍廣場已於2023年5月16日成功開業。於2023年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達60家，另管理10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2023年6月30日，本集團旗下擁有8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、廈門W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11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、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、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、煙台蓬萊藝珺酒店、泰安寶龍藝珺酒店及金華磐安寶龍藝珺酒店)。

土地儲備

本集團未來將堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域；本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

於2023年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為23.67百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為20.61百萬平方米；持作未來發展物業約為3.06百萬平方米。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2023年6月30日，本集團土地儲備約64.2%分佈於長三角地區。

展望

隨著房地產行業正從過去高速發展逐步轉向平穩發展的新趨勢，房地產市場供求關係和城鎮化格局等正發生重大趨勢性、結構性變化，不同城市、區域之間的分化特徵日趨明顯。預期2023年下半年，中國房地產行業將在「房住不炒、因城施策」的政策主基調下繼續有序寬鬆，因城施策提高政策精準度，更好地支持剛性和改善性住房需求，防範化解房地產金融風險，繼續加大保交樓金融支持，確保房地產市場平穩健康發展。在房地產行業逐步邁向高質量平穩發展的階段，各房企將繼續圍繞「保交付、穩經營」，持續加強精細化管控，以過硬的交付力、產品力、服務力，努力實現企業持續穩健經營及高質量可持續發展。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團於2023年中提出「攻堅克難、智勇前行」的發展主題，貫徹落實「以項目為中心，創造新價值」的經營管理工作方針，圍繞「管理變革、排除障礙、全面開花」取得「銷售確保達成」，圍繞「強化預算、精準使用、融資突破」達成「資金有效管控」，圍繞「關鍵資源、全程緊盯、使命必達」達成「項目全力衝刺」，圍繞「打破常規、充分挖掘、超越預期」達成「價值最大實現」，圍繞「責任機制、人崗匹配、助力業務」達成「管理持續落地」，繼續回歸良性發展軌道。在房地產行業依然面臨挑戰的大環境中，本集團將始終努力堅持穩健經營，堅守「保交付」底綫，重信守約將「品質交付」作為目標，履行承諾保障各地項目全力交付。全面提升精細化管理，務實做好計劃制定與執行。全員堅定信心，發揮團隊精神無私奉獻，勇於承擔在企業穩健發展中的工作責任和歷史使命，為企業穩健發展和行業良性循環持續發力。

本集團將繼續堅持審慎拓展優質土地儲備，堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域，為持續穩健經營及高質量可持續發展奠定基礎。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

本集團將繼續整合並鞏固優勢資源，力爭年內實現高品質開業計劃。繼續堅持以客戶和品質服務為導向，持續提升項目經營品質及商業氛圍，加快現有項目的調整翻新進程，巧用科技賦能智慧商業，全面提升項目管理效能。積極應對市場和消費變化，突破思維、打破常規，不斷優化升級業態組合、樹立項目標簽，打造豐富的消費場景，進一步激發商業活力，不斷提高消費者滿意度，滿足消費者多元化生活方式。

在中國房地產行業處於深度調整期的背景下，本集團將持續加強財務風險管理，全力保障本集團現金流安全，加快銷售回款和應收債權回收，嚴控整體負債規模，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，降低財務槓桿，降低資產負債率，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本，加強費用管控，嚴控各項非核心非必要的經營支出，不斷推進穩健安全的財務管控體系，持續完善並優化信息化的財務管理能力，尤其是寶龍財務共享中心完善，提升財務效能，提高財務風險管理及內控作用。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工秉承務實文化，重新定義自我。激活個體，實現自我價值；流程再造，提高工作效率；多維激勵，打造精英團隊。本集團將繼續秉承「激發潛能、匯聚精英」的人才戰略，為人才發展搭建平台、創造機會，實現共生共贏。

本集團將始終秉承社會責任企業公民的初心，堅定做負責任的企業，堅持走高質量可持續發展之路，秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，為促進行業平穩健康發展和良性循環貢獻力量，持續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。

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2023年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣12,299百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣16,897百萬元)，較2022年同期下降約27.2%，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

於截至2023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2023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9,827百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣14,547百萬元)，較2022年同期減少約32.4%，主要是由於住宅物業和商業物業交付減少所致。

於截至2023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2023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 *(人民幣百萬元)*	平均售價 *(人民幣／平方米)*
長三角	商業	120,446	1,214	10,079
	住宅	379,817	7,294	19,204
海南	商業	3,845	38	9,883
	住宅	511	8	15,656
粵港澳大灣區	商業	45	1	22,222
	住宅	6,001	101	16,831
其他	商業	58,343	273	4,679
	住宅	100,473	898	8,938
	合計	669,481	9,827	14,679
	商業	182,679	1,526	8,353
	住宅	486,802	8,301	17,052

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2023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941百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣866百萬元)，較2022年同期增加約8.7%。

截至2023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1,087百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,054百萬元)，較2022年同期增加約3.1%。

截至2023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2,028百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,920百萬元)，較2022年同期增加約5.6%，主要由於持作投資的物業及本集團管理的商業及住宅物業的建築面積增加帶來規模經濟效益。

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2023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444百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣430百萬元)，較2022年同期上升約3.3%，主要是由於疫情相關限制獲得解除，本集團的酒店運營逐步恢復所致。

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2023年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣8,752百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣11,664百萬元)，較2022年同期下降約25.0%，主要是由於已出售及交付物業建築面積減少而導致成本總額下降所致。

毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月，毛利約為人民幣3,548百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣5,233百萬元)，較2022年同期下降約32.2%，主要是由於物業銷售收入減少所致；毛利率於截至2023年6月30日止六個月為28.8%，較截至2022年6月30日止六個月的31.0%下降2.2個百分點，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則對相關物業計提減值撥備所致。

投資物業公允價值虧損

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損約人民幣465百萬元(截至2022年6月30日止六個月公允價值虧損：約人民幣45百萬元)。公允價值虧損較2022年同期增加約人民幣420百萬元，主要由於疫情結束之後，房地產市場繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2023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1,056百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,328百萬元)，較2022年同期下降約20.5%，主要是由於銷售及管理項目規模縮小所致。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2023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739百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣549百萬元)，較2022年同期增加約34.6%，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2023年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣791百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,338百萬元)，較2022年同期下降約40.9%，主要是由於中國企業所得稅減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣94百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣698百萬元)，較2022年同期下降約86.5%。

截至2023年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣2.3分(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣16.9分)，較2022年同期下降約86.5%。

截至2023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／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兑收益／(虧損))*(附註)*約為人民幣1,484百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣2,268百萬元)，較2022年同期下降約34.6%。

截至2023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／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兑收益／(虧損))*(附註)*約為人民幣1,280百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣1,691百萬元)，較2022年同期下降約24.3%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行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2023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11,281百萬元(於2022年12月31日：約人民幣11,808百萬元)，較2022年12月31日下降約4.5%。

(*附註：* 本集團相信，呈列核心盈利(非香港財務報告準則衡量指標)，是透過撇除若干非營運及非經常性項目的潛在影響，有助評估本集團的財務表現。該等非香港財務報告準則衡量指標的定義可能與其他公司所用的類似用詞有所不同。本集團呈列該等非香港財務報告準則衡量指標不應被詮釋為推論本集團的未來業績將不受該等項目影響。)

借款

本集團於2023年6月30日的借款總額約為人民幣60,919百萬元(於2022年12月31日：約人民幣63,092百萬元)，較2022年12月31日下降約3.4%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣37,427百萬元、公司債券約為人民幣5,842百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,238百萬元、資產支持證券約人民幣208百萬元及優先票據約為人民幣15,204百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣13,080百萬元，一年後到期的借款約人民幣47,839百萬元。

淨負債比率

於2023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79.7%(於2022年12月31日：約81.9%)。

借款成本

截至2023年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,330百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣2,558百萬元)，較2022年同期下降約8.9%，主要是由於本集團相比2022年同期借款總額下降所致。實際利率由截至2022年6月30日止六個月的6.43%略減至截至2023年6月30日止六個月的6.36%，由於本集團嚴密監控融資成本所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

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2023年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣85,494百萬元(於2022年12月31日：人民幣89,541百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2023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39,565百萬元(於2022年12月31日：約人民幣41,734百萬元)。資產支持證券人民幣208百萬元(於2022年12月31日：人民幣261百萬元)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2023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：

	2023年 6月30日 未經審核 *人民幣千元*	2022年 12月31日 經審核 *人民幣千元*
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	**20,775,474**	22,935,267
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	**1,097,379**	866,466
	21,872,853	23,801,733

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2023年 6月30日 未經審核 *人民幣千元*	2022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	**9,038,977**	10,316,531
－收購土地使用權	**2,695,230**	3,298,879
	11,734,207	13,615,410

(2) 租賃的承擔

截至2023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2023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23,511百萬元。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

除本公告所披露者外，於截至2023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

除本公告所披露者外，於2023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2023年6月30日，本集團總共僱用全職僱員10,466名(於2022年12月31日：10,046名僱員)，本集團截至2023年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣1,240百萬元。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

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息。

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2023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2023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2023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2023年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分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2023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2023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

完成交換要約、同意徵求及同時同意徵求

茲提述本公司日期分別為2023年6月21日、2023年7月3日、2023年7月5日、2023年7月7日及2023年7月10日的公佈(「**有關公佈**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與有關公佈所界定者具相同涵義。

於2023年6月21日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就2021年7月票據、2019年11月票據及2019年7月票據開展交換要約；(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2024年票據、2025年票據及2026年票據開展同意徵求；及(iii)同時同意徵求聲明所載的條款及條件就2022年7月A票據及2022年7月B票據開展同時同意徵求。

交換要約、同意徵求及同時同意徵求已於2023年7月6日完成。作為交換票據的交換代價的一部分，本公司已分別發行(i)本金總額為17,189,000美元的2024年7月新票據，並將與2022年7月A票據合併並形成單一系列(經修訂)；(ii)本金總額為16,607,000美元的2026年1月新票據，並將與2022年7月B票據合併並形成單一系列(經修訂)；及(iii)本金總額為401,485,000美元的2025年12月新票據。詳情請參閱有關公佈。

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2023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2023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及本公司的網站www.powerlong.com登載以供查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2023年8月25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。