



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

2023 中期報告



目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論及分析	4
權益披露	13
企業管治	16
中期簡明綜合資產負債表	19
中期簡明綜合全面收益表	21
中期簡明綜合權益變動表	22
中期簡明綜合現金流量表	24
中期財務資料附註	25



集團簡介

寶龍地產控股有限公司(1238.HK)(「本公司」或「寶龍」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注開發運營綜合性商業地產項目。於2009年10月14日，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。於2019年12月30日，本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司(9909.HK)(「寶龍商業」)在聯交所主板成功上市，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。

於2023年6月30日，本集團商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓、酒店及公寓項目，寶龍正以多元立體的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市品質。從助力中華人民共和國(「中國」)的城市化進程到融入長三角一體化，寶龍始終緊跟國家級戰略方向，聚焦國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展活力高的城市集群，在滿足國內不斷增長的複合型房地產需求的同時，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。

本集團的成功發展源於董事局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，並一直推動著企業變革。本集團將繼續堅定做負責任的企業，堅持走高質量發展之路，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，繼續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。



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

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

聯席公司秘書

海蒂女士
梁慧欣女士

授權代表

許華芳先生
梁慧欣女士

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
干諾道中168-200號
信德中心西座
33樓3303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

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
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

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
平安銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
大豐銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港九龍尖沙咀
天文臺道8號10樓

香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

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線，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)。



管理層討論及分析

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：

截至2023年6月30日止六個月			
業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/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、杭州濱江藝瑀酒店、煙台蓬萊藝瑀酒店、泰安寶龍藝瑀酒店及金華磐安寶龍藝瑀酒店)。

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。

管理層討論及分析

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、樹立項目標籤，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。

管理層討論及分析

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，已售出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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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兌收益／(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兌收益／(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%。

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。

(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。)

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

除本報告所披露者外，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

除本報告所披露者外，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。

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，本報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。

權益披露

董事於證券的權益

於2023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、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)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十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：

(1) 於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	其他權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	–	1,836,902,000	44.37%
許華芳先生	8,988,000	503,400	–	597,568,000 (附註3)	607,059,400	14.66%
肖清平先生	911,700	–	–	–	911,700	0.02%
施思妮女士	503,400	606,556,000	–	–	607,059,400	14.66%
張洪峰先生	184,300	–	–	–	184,300	0.004%
許華芬女士	61,470,000	–	226,623,000 (附註4)	–	288,093,000	6.96%

附註：

- 該等百分比已根據於2023年6月30日的已發行股份總數（即4,140,403,000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。根據證券及期貨條例，許健康先生被視為於天龍控股有限公司持有的股份中擁有權益。
- 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。The Sky Infinity Trust為全權信託，許華芳先生為該信託的設立人。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據The Sky Infinity Trust持有的股份中擁有權益。
- 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，其由許華芬女士全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，許華芬女士被視為於樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有的股份中擁有權益。

權益披露

(2) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相關法團名稱	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	其他權益			
許華芳先生	寶龍商業	-	-	32,537,000 (附註2)	1,500,000 (附註3)	34,037,000	5.29%	
施思妮女士	寶龍商業	-	34,037,000 (附註4)	-	-	34,037,000	5.29%	

附註：

- 該等百分比已根據於2023年6月30日的寶龍商業已發行股份總數(即642,900,000股股份)計算。
- 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的寶龍商業股份中擁有權益。
- 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。The Sky Infinity Trust為全權信託，許華芳先生為該信託的設立人。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據The Sky Infinity Trust持有的寶龍商業股份中擁有權益。
- 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的寶龍商業股份中擁有權益。

(3) 於本公司債券的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持相關債券本金額	佔已發行相關
			債券本金總額權益 概約百分比
許華芳先生	全權信託設立人(附註2)	2,200,000美元(附註1)	0.84%
施思妮女士	配偶權益(附註3)	2,200,000美元(附註1)	0.84%

權益披露

附註：

1. 本公司所發行於2024年到期的262,741,000美元7.125%優先票據在新交所上市，為可轉讓及不可轉換為本公司股份。有關2024年到期的7.125%優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月4日、2022年7月13日、2022年7月14日、2022年7月16日、2022年7月19日及2022年7月25日的公佈。
2. 該等債券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。The Sky Infinity Trust為全權信託，許華芳先生為該信託的設立人。
3. 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的本公司債券中擁有權益。

除上文披露者外，於2023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2023年6月30日，以下人士或法團(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本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

股東名稱	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	43.61%
Credit Suisse Trust Limited(附註4)	受託人	597,568,000	14.43%
Sky Infinity Family Limited(附註4)	於受控法團的權益	597,568,000	14.43%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	597,568,000	14.43%
華信控股有限公司	實益擁有人	273,526,000	6.61%
樺龍控股有限公司	實益擁有人	209,444,000	5.06%

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2023年6月30日的已發行股份總數(即4,140,403,000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. 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。The Sky Infinity Trust為全權信託，許華芳先生為該信託的設立人。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(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本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

企業管治

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務的透明度及問責性達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治是為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東帶來最大回報。

遵守企業管治守則

於截至2023年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分(「企業管治守則」)的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回證券

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。

進行證券交易的標準守則

本公司採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至2023年6月30日止六個月內，均有遵守載於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C.1.3條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息或本集團證券的本集團相關僱員(定義見上市規則)，亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。

於截至2023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。

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2023年6月30日止六個月之中期報告。尤其是，審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師討論有關按持續經營基準編製本中期報告所載的本公司截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表。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、全體董事，包括本公司審核委員會、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2023年6月16日舉行的股東週年大會。

企業管治

根據上市規則第13.21條作出的披露

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，該協議的還款期其後延長24個月。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香港上海滙豐銀行有限公司(「**滙豐**」)(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日的公佈。

日期為2021年7月9日之融資協議

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200百萬美元(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。

企業管治

日期為2021年8月9日之融資協議

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210百萬美元(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。

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59.03%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2023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。

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自2023年5月起已退任首創鉅大有限公司(股份代碼：1329.HK)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事梅建平博士自2023年5月起已不再擔任上海申通地鐵股份有限公司(股份代碼：600834.SH)之獨立非執行董事。

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

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	6,546,379	6,534,602
投資物業	7	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	8	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	9	663,469	663,469
貿易應收款	12	-	232,084
		100,657,754	99,778,441
流動資產			
開發中物業	10	63,042,406	68,705,423
持作銷售竣工物業	11	18,349,186	18,293,581
合同資產		812,069	694,594
貿易應收款	12	2,018,530	3,102,728
其他應收款	13	23,018,237	24,398,791
預付款	9	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	14	2,334,065	2,218,049
現金及現金等價物	15	8,946,984	9,589,869
		125,239,160	133,972,237
		225,896,914	233,750,678
總資產			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	16	36,779	36,779
其他儲備	17	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	18	551,064	519,781
非控制性權益		20,520,085	20,976,248
		62,274,018	62,601,594
總權益			

中期簡明綜合資產負債表

		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
	附註		
負債			
非流動負債			
借貸	19	47,839,140	43,406,681
租賃負債		2,635,811	2,654,368
其他應付款	21	—	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	19	13,079,609	19,685,552
貿易及其他應付款	21	41,234,383	44,891,658
合同負債	20	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

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第19至56頁的中期財務資料已於2023年8月25日由董事會批准，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	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
收入	5	12,299,291	16,897,225
銷售成本	22	(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	7	(464,536)	(44,620)
銷售及營銷成本	22	(393,423)	(543,548)
行政開支	22	(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	23	(1,561,435)	(1,310,765)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	8	738,581	548,832
除所得稅前利潤		1,083,113	2,551,168
所得稅開支	24	(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	17	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	17	(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
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	18	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	18	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)	25		
－基本		2.3	16.9
－攤薄		2.3	16.9

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 人民幣千元 (附註16)	其他儲備 人民幣千元 (附註17)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永續資本 工具持有人 人民幣千元 (附註18)	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 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日結餘	36,779	2,165,705	38,903,081	41,105,565	519,781	20,976,248	62,601,594
全面收入：							
期間利潤	-	-	94,227	94,227	31,283	166,410	291,920
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	-	(169)	-	(169)	-	-	(169)
—外幣換算差異	-	12,415	-	12,415	-	-	12,415
期間全面收入總額	-	12,246	94,227	106,473	31,283	166,410	304,166
與擁有人交易：							
—股息	-	-	-	-	-	(538,624)	(538,624)
—附屬公司擁有權權益變動而控 制權不變	-	(39,663)	-	(39,663)	-	53,510	13,847
—僱員股份獎勵計劃	-	30,494	-	30,494	-	11,714	42,208
—非控制性權益注資(附註30)	-	-	-	-	-	22,509	22,509
—出售附屬公司	-	-	-	-	-	(171,682)	(171,682)
與擁有人交易總計	-	(9,169)	-	(9,169)	-	(622,573)	(631,742)
於2023年6月30日餘額	36,779	2,168,782	38,997,308	41,202,869	551,064	20,520,085	62,274,018

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 工具持有人	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2022年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2022年1月1日結餘	36,779	1,808,496	38,848,385	40,693,660	519,781	21,194,011	62,407,452
全面收入：							
期間利潤	-	-	698,066	698,066	18,844	496,372	1,213,282
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	-	(2,485)	-	(2,485)	-	-	(2,485)
—外幣換算差異	-	9,507	-	9,507	-	-	9,507
期間全面收入總額	-	7,022	698,066	705,088	18,844	496,372	1,220,304
與擁有人交易：							
—股息(附註26)	-	-	(352,990)	(352,990)	-	(639,747)	(992,737)
—附屬公司擁有權權益變動而控 制權不變	-	505,202	-	505,202	-	(549,151)	(43,949)
—僱員股份獎勵計劃	-	19,680	-	19,680	-	7,944	27,624
—非控制性權益注資(附註30)	-	-	-	-	-	57,176	57,176
—向永續資本工具持有人之分派 (附註18)	-	-	-	-	(38,000)	-	(38,000)
與擁有人交易總計	-	524,882	(352,990)	171,892	(38,000)	(1,123,778)	(989,886)
於2022年6月30日餘額	36,779	2,340,400	39,193,461	41,570,640	500,625	20,566,605	62,637,870

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

	附註	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生的現金		4,381,098	9,443,715
已付中國企業所得稅		(454,258)	(533,494)
已付中國土地增值稅		(216,809)	(297,174)
已付利息		(2,348,509)	(1,723,953)
經營活動產生的現金		1,361,522	6,889,094
投資活動現金流			
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金		-	12,054
出售附屬公司現金流入淨額		50,533	-
購買物業及設備		(229,654)	(427,334)
購買使用權資產		(1,236)	(100,177)
購買無形資產		(888)	-
投資物業建築費用及土地使用權付款		(661,127)	(1,047,716)
出售物業及設備所得款項		60,396	24,462
出售投資物業所得款項		220,984	326,688
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		-	(37)
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的所得款項		-	11,851
出售共同控制實體及聯營公司所得款項		-	594,014
於共同控制實體及聯營公司之投資		-	(814,901)
給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款		(3,799,431)	(6,040,902)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款		5,997,530	2,801,192
已收利息		62,617	151,280
銀行存款減少		51	1,650,000
投資活動產生/(所用)的現金		1,699,775	(2,859,526)
融資活動現金流			
借貸所得款項		1,831,824	6,836,855
償還借貸		(4,596,000)	(14,381,433)
受限制現金解除自/(抵押)借貸		1,094	(187,926)
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		397,317	-
共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款		2,276,030	4,780,915
向最終控股股東控制的人士償還現金墊款		(861,907)	(836,365)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益償還現金墊款		(2,665,875)	(4,186,028)
非控制性權益的資本出資		-	57,176
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變		13,847	(43,949)
已付股息		-	(592,787)
向永續資本工具持有人之分派		-	(38,000)
租賃付款的本金部分及利息支出		(103,446)	(135,674)
融資活動所用的現金		(3,707,116)	(8,727,216)
現金及現金等價物減少		(645,819)	(4,697,648)
期初現金及現金等價物	15	9,589,869	19,407,192
現金及現金等價物的匯兌收益/(虧損)		2,934	(3,353)
期終現金及現金等價物	15	8,946,984	14,706,191

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2023年6月30日止六個月本中期財務資料於2023年8月25日經董事會批准刊發。

本中期財務資料並未經審核。

2 編製基準及會計政策

中期財務資料已按照香港會計準則(「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2022年12月31日止年度的年度財務報表(根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)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。

中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

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；

中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

持續經營基準(續)

- (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。

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2022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。

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2022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。

中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

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2023年6月30日及2022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
於2023年6月30日(未經審核)				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	925	69,733	61,138	131,796
— 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	50,567
總計	925	69,733	111,705	182,363
於2022年12月31日(經審核)				
金融資產：				
— 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	899	77,796	61,528	140,223
— 按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	50,791	50,791
總計	899	77,796	112,319	191,014

期內層級間並無轉撥。於2023年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2022年12月31日：無)。

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之金融資產的損失、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 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	本集團 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23)					(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7)	-	(413,781)	(50,755)	-	(464,536)

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

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 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	本集團 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23)					(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7)	–	1,566	(46,186)	–	(44,620)

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2023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

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2022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
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(附註6)及投資物業(附註7)。

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
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
於2023年1月1日之期初賬面淨值	4,275,139	2,259,463	6,534,602
添置	258,088	7,777	265,865
出售	(75,004)	(28,229)	(103,233)
折舊開支	(112,978)	(37,877)	(150,855)
於2023年6月30日之期末賬面淨值	4,345,245	2,201,134	6,546,379
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
於2022年1月1日之期初賬面淨值	4,078,014	2,150,957	6,228,971
添置	527,210	100,177	627,387
出售	(10,817)	(12,355)	(23,172)
折舊開支	(116,074)	(25,089)	(141,163)
於2022年6月30日之期末賬面淨值	4,478,333	2,213,690	6,692,023

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣1,920,060,000元(2022年12月31日：人民幣1,264,716,000元)的物業及設備已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

截至2023年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.12%(截至2022年6月30日止六個月：6.39%)。

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
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

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.12%（截至2022年6月30日止六個月：6.39%）。

於2023年6月30日，投資物業人民幣35,280,691,000元（2022年12月31日：人民幣38,198,315,000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

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師（其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗）於2023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高理層匯報。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。

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。

租賃持有的商業物業的使用權資產的公允價值通常透過年期和租賃到期續租法得出。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。

期內估值技術概無變動。

中期財務資料附註

8 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2023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，於綜合資產負債表及損益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

	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
採用權益法核算之投資：		
共同控制實體	4,421,798	4,650,663
聯營公司	5,878,095	5,214,238
	10,299,893	9,864,901

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	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022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利潤／(虧損)：		
共同控制實體	47,317	(84,024)
聯營公司	691,264	632,856
	738,581	548,832

中期財務資料附註

9 預付款

	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
收購土地使用權(附註(a))	3,728,220	3,798,918
其他	1,696,666	2,020,367
	5,424,886	5,819,285
減：非即期部分		
收購土地使用權的預付款	(663,469)	(663,469)
	4,761,417	5,155,816

(a) 收購土地的預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2023年6月30日及2022年12月31日已經取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註28(a))。

10 開發中物業

	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
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	18,227,655	18,846,641
— 資本化利息	7,023,580	7,327,725
— 土地使用權	37,791,171	42,531,057
	63,042,406	68,705,423

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2023年6月30日，約人民幣43,613,750,000元(2022年12月31日：人民幣46,154,146,000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2023年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.12%(截至2022年6月30日止六個月：6.39%)。

中期財務資料附註

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2023年6月30日，約人民幣4,610,192,000元(2022年12月31日：人民幣3,129,158,000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

	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(附註29(d))	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 貿易應收款—第三方	—	(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，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣293,115,000元(2022年12月31日：人民幣153,455,000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。
- (d) 本集團的貿易應收款主要以人民幣計值。

中期財務資料附註

13 其他應收款

	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
收購土地使用權之訂金	75,000	75,000
其他應收款：	23,325,384	24,722,687
— 關聯方(附註29(d))	10,370,507	10,818,267
— 非控制性權益	8,780,030	10,530,368
— 應收第三方的其他款項	4,174,847	3,374,052
減：虧損撥備	(382,147)	(398,896)
	23,018,237	24,398,791

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

於2023年6月30日，來自關聯方的其他應收款為免息且須按要求償還。於2022年12月31日，應收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184,218,000元，以平均年利率10.00%計息，須於一年內償還。

其他應收款指向非控制性權益提供的現金墊款，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建設項目按金。

於2023年6月30日及2022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

	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
項目建設保證金(附註(a))	2,050,458	1,963,802
銀行承兌票據保證金	14,278	13,788
銀行借貸保證金(附註(b))	69,792	70,886
受限制現金—銀行存款	46,352	46,402
其他	153,185	123,171
	2,334,065	2,218,049
以下列貨幣計值：		
—人民幣	2,334,065	2,218,049
	2,334,065	2,218,049

- (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或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 於2023年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣69,792,000元(2022年12月31日：人民幣70,886,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註19)。

中期財務資料附註

15 現金及現金等價物

	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
銀行現金及手頭現金：		
—以人民幣計值	8,855,759	9,512,934
—以港元計值	19,389	38,140
—以美元計值	71,692	38,579
—以澳門元計值	144	216
	8,946,984	9,589,869

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。

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2023年1月1日及2023年6月30日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)				
於2023年1月1日及2023年6月30日	4,140,403,000	36,779	-	36,779
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				
於2022年1月1日及2022年6月30日	4,140,403,000	36,779	-	36,779

中期財務資料附註

17 其他儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	以股份為基礎 的補償儲備	重估儲備	非控制性 權益注資	與非控制性 權益的交易	總計
	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	人民幣千元
	(附註(a))		(附註(b))	(附註(d))	(附註(c))			

截至2023年6月30日止六個月

(未經審核)

於2023年1月1日	337,203	(7,409)	128,542	118,174	89,072	1,224,449	275,674	2,165,705
附屬公司擁有權權益變動								
而控制權不變	-	-	-	-	-	-	(39,663)	(39,663)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	30,494	-	-	-	30,494
按公允價值計量且其變動計入								
其他全面收入之金融資產價值變動	-	-	-	-	(169)	-	-	(169)
外幣換算差異	-	12,415	-	-	-	-	-	12,415
於2023年6月30日	337,203	5,006	128,542	148,668	88,903	1,224,449	236,011	2,168,782

截至2022年6月30日止六個月

(未經審核)

於2022年1月1日	337,203	(28,951)	128,477	52,388	273,619	1,224,449	(178,689)	1,808,496
附屬公司擁有權權益變動								
而控制權不變	-	-	-	-	-	-	505,202	505,202
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	19,680	-	-	-	19,680
按公允價值計量且其變動計入								
其他全面收入之金融資產價值變動	-	-	-	-	(2,485)	-	-	(2,485)
外幣換算差異	-	9,507	-	-	-	-	-	9,507
於2022年6月30日	337,203	(19,444)	128,477	72,068	271,134	1,224,449	326,513	2,340,400

(a) 合併儲備

合併儲備指根據為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行的重組，本公司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) 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)

(c) 重估儲備

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
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虧損－總額	(225)	(3,313)
稅務開支－遞延所得稅	56	828
其他全面收入總額－扣除稅項	(169)	(2,485)

(d) 以股份為基礎薪酬儲備

本集團附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業管理」)於2019年12月30日在聯交所上市(「上市」)。於2020年11月24日，寶龍商業管理根據股份獎勵計劃向寶龍商業管理的執行董事兼行政總裁陳德力先生授予11,250,000股獎勵股份。該等獎勵股份將於達成相關歸屬條件後獲轉讓予陳德力先生。根據股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將分別於2023年6月及2025年6月各歸屬50%獎勵股份。於2023年6月，已歸屬5,625,000股獎勵股份。

於2020年12月31日，寶龍商業管理董事會宣佈聯同匯鴻管理(連同若干其他方構成寶龍商業管理的控股股東)採納一項股份獎勵計劃，以表彰集團主要管理人員的貢獻並予以鼓勵及獎勵。

於2022年9月21日(即授予日期)，寶龍商業管理已議決及有條件同意轉讓而合資格承授人已有條件同意從匯鴻管理認購25,000,000股股份，認購價為每股人民幣1.1111元，受限於另一項由寶龍商業管理於2022年9月10日採納的股份獎勵計劃(「2022年股份獎勵計劃」)的條款及條件。該等股份(「激勵股份」)須於相關歸屬條件獲滿足後轉讓予合資格承授人。

根據2022年股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將不遲於2024年12月31日歸屬100%激勵股份。截至2023年6月30日，承授人已認購並獲轉讓合共12,463,000股股份(截至2022年12月31日：12,463,000股股份)。

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
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
於2023年1月1日結餘	500,000	19,781	519,781
永續資本工具持有人應佔利潤	-	31,283	31,283
於2023年6月30日結餘	500,000	51,064	551,064
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
於2022年1月1日結餘	500,000	19,781	519,781
永續資本工具持有人應佔利潤	-	18,844	18,844
向永續資本工具持有人之分派	-	(38,000)	(38,000)
於2022年6月30日結餘	500,000	625	500,625

永續資本工具並無到期日，而本公司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

	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(附註(a))	15,203,810	13,258,162
公司債券(附註(b))	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(附註(c))	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(附註(d))	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(附註(a))	—	1,351,857
銀行借貸(附註(c))	136,000	875,802
— 有抵押	136,000	778,290
— 無抵押	—	97,512
其他借貸(附註(d))	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

(a) 優先票據

於2023年6月30日，人民幣15,203,810,000元(2022年12月31日：人民幣13,258,162,000元)的優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市，其中包含多項提前贖回選擇權。該等選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提前贖回選擇權於2023年6月30日及2022年12月31日之公允價值並不重大。

本集團的優先票據透過質押若干附屬公司及非中國共同控制實體作擔保及抵押。

(b) 公司債券

於2023年6月30日，人民幣5,361,531,000元(2022年12月31日：人民幣5,723,939,000元)的公司債券附有發行人上調票面利率的選擇權及投資者可於第二、第三、第四或第五年末回售債券的選擇權。公司債券中嵌入的選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述選擇權於2023年6月30日及2022年12月31日之公允價值並不重大。

中期財務資料附註

19 借貸(續)

(c) 銀行借貸

於2023年6月30日，銀行借貸人民幣34,884,411,000元(2022年12月31日：人民幣37,047,109,000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9)、持作銷售竣工物業(附註10)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣7,213,072,000元(2022年12月31日：人民幣5,564,067,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

(d) 其他借貸

於2023年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,441,839,000元(2022年12月31日：人民幣2,424,045,000元)由物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

20 合同負債

	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
即期合同負債		
— 關聯方(附註29(d))	15,180	45,950
— 第三方	34,718,552	36,717,965
	34,733,732	36,763,915

合同負債主要指收取的物業預售款項。

(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	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
已確認收入(計入於期初的合同負債結餘)	7,684,526	8,725,093

(b) 於2023年6月30日及2022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，其預期將於1至3年內確認。

中期財務資料附註

21 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(附註29(d))	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(附註29(d))	10,486,215	11,864,851
— 非控制性權益	5,406,259	5,348,346
— 第三方(附註(b))	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

中期財務資料附註

21 貿易及其他應付款(續)

- (b) 有關款項主要指獨立第三方就共同開發項目墊付的現金及物業買家的訂金。
- (c) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣計值，惟應付股息人民幣352,990,000元(2022年12月31日：人民幣352,990,000元)及應付非控制性權益的股息人民幣27,865,000元(2022年12月31日：無)以港元計值，應付利息人民幣335,618,000元(2022年12月31日：人民幣303,367,000元)以美元計值及應付利息人民幣40,784,000元(2022年12月31日：人民幣63,438,000元)以港元計值。
- (d) 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、銷售及營銷成本以及行政開支之費用分析如下：

	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
物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及利息成本)	6,452,652	8,874,636
員工成本及其他勞動成本(包括董事薪酬)	1,129,556	1,329,966
廣告成本	183,590	280,106
稅項及其他徵費	84,539	191,503
外包保安、綠化及保潔和養護成本	165,580	137,748
折舊及攤銷	152,784	141,450
酒店營運開支	156,145	137,730
撇減持作銷售竣工物業	825,268	1,175,770
物業稅	93,187	71,287
能耗費	110,629	108,183
辦公相關開支	20,863	26,709
租金開支	13,875	17,903
捐款	185	22,441
核數師酬金	3,135	3,200

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	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 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)
融資活動產生之匯兌虧損－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

24 所得稅開支

	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
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，銷售或轉讓中國固有土地使用權、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。

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	
	2023年 未經審核	2022年 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)。

26 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)。

27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2023年	2022年
	6月30日 未經審核 人民幣千元	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))	20,775,474	22,935,267
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保(附註(b))	1,097,379	866,466
	21,872,853	23,801,733

中期財務資料附註

27 財務擔保合同(續)

- (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及聯營公司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，因此並無在財務報表中就該等擔保計提撥備。

28 承擔

- (a) 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

- (b) 租賃承擔

於2023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) 最終控股股東及控股股東

名稱	關係
許健康先生 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，亦是本公司的董事 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

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2023年及2022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	
	2023年 未經審核 人民幣千元	2022年 未經審核 人民幣千元
交易性質		
由最終控股股東控制的公司		
租金收入	1,246	3,134
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	19,327	20,936
由控股股東施加重大影響力的公司		
購買數碼化服務	9,684	11,589
共同控制實體及聯營公司		
銷售建築材料	8,634	17,986
利息收入	11,311	28,710
提供諮詢服務	9,443	113,407
提供商業運營服務及住宅物業管理服務	12,406	25,606

上述交易費用是根據相關協議條款收取，就董事認為，乃參考所述年度的市價後釐定。

- (ii) 於2023年6月30日，本集團已經就若干共同控制實體及聯營公司借款人民幣1,097,379,000元(2022年12月31日：人民幣866,466,000元)提供擔保(附註27)。
- (iii) 於2023年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣7,213,072,000元(2022年12月31日：人民幣5,564,067,000元)提供擔保(附註19(c))。
- (iv) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中按本集團與各關聯方共同磋商的條款進行。

中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	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
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	10,629	8,177
— 退休金成本	846	982
	11,475	9,159

(d) 與關聯方的結餘

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	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
	計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：	
由最終控股股東控制的公司	14,920	—
共同控制實體	8,670	52,999
聯營公司	15,508	—
	39,098	52,999
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制的公司	21,376	21,376
共同控制實體	8,713,928	8,247,306
聯營公司	1,635,203	2,549,585
	10,370,507	10,818,267
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的公司	23,697	9,879
共同控制實體	816	—
	24,513	9,879
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的公司	1,825,832	2,290,422
共同控制實體	3,691,290	4,593,309
聯營公司	4,969,093	4,981,120
	10,486,215	11,864,851

中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	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
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(iv))：		
共同控制實體	7,090	45,950
聯營公司	8,090	-
	15,180	45,950

- (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(附註13)為計息外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。
- (iv) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括就購買物業及諮詢服務而支付的墊款。

30 非控制性權益注資

截至2023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，少數權益出資為人民幣22,509,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣57,176,000元)。

中期財務資料附註

31 結算日後發生之事項

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，本文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。