



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

2024 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2024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
劉曉蘭女士
(於2024年3月27日獲委任)

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生
劉曉蘭女士
(於2024年3月27日獲委任)

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生
劉曉蘭女士
(於2024年3月27日獲委任)

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生
劉曉蘭女士
(於2024年3月27日獲委任)

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

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

核數師

開元信德會計師事務所有限公司(附註)
執業會計師
香港
灣仔駱克道33號
萬通保險大廈23樓

香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

附註：開元信德會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，自2024年9月3日起生效。本公司將適時就委任本公司新核數師另行刊發公佈。

管理層討論及分析

市場回顧

今年以來，在國際環境更趨複雜嚴峻和不確定性的背景下，中國經濟延續恢復向好態勢，經濟運行總體平穩、穩中有進，其長期向好的基本面沒有改變，高質量發展的大勢沒有改變。房地產行業則仍處於深度調整階段，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總基調下，政策環境整體延續寬鬆態勢，隨著「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」的提出，政策更加聚焦穩市場、去庫存。需求端政策主要體現在多地逐步取消限購、限貸、限售等措施，降首付、降房貸利率、降交易稅費，降低落戶難度，推動人才引進，加大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，促進購房需求釋放。企業端則仍以防範化解房地產風險為政策主線，深入推進項目「白名單」政策，更加精準支持房地產項目合理融資需求，降低房企經營壓力。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2024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2024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7,332百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣17,610百萬元)。截至2024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690,941平方米(截至2023年6月30日止六個月：1,135,462平方米)。



管理層討論及分析

於截至2024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2024年6月30日止六個月		
	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	282,113	1,845,300	6,541
住宅	408,828	5,486,279	13,420
合計	690,941	7,331,579	10,611

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2024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8,226,773平方米(於2023年12月31日：約8,215,509平方米)，較2023年12月31日增加約0.1%。

於截至2024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)完成了1個新購物中心開業任務，杭州拱墅寶龍廣場於2024年5月24日成功開業，由本集團運營管理的1個輕資產項目台州杜橋寶龍廣場於2024年1月13日成功開業。於2024年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達61家，另管理9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2024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、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(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、上海吳淞藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝瑤酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝瑤酒店、金華磐安寶龍藝瑤酒店及紹興柯橋藝瑤酒店)。

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2024年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為18.56百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為15.17百萬平方米；持作未來發展物業約為3.39百萬平方米。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2024年6月30日，本集團土地儲備約59.9%分佈於長三角地區。

管理層討論及分析

展望

預期2024年下半年，房地產行業將聚焦「穩市場、去庫存」，更好統籌發展和安全，持續防範化解重點領域風險。為適應房地產市場供求關係的新變化，順應人民群眾對優質住房的新期待，未來將加快構建房地產發展新模式，堅持消化存量和優化增量相結合，加大保障性住房建設和供給，積極支持收購存量商品房用作保障性住房，不斷完善「市場+保障」住房供應體系，更好滿足居民剛性和改善性住房需求。預期需求端寬鬆政策將持續加碼，企業端合理融資需求將持續細化落實，加強審核及管理「白名單」項目，強化保障性住房、城中村改造、「平急兩用」公共基礎設施建設的資金保障。在房地產行業逐步構建發展新模式的階段，各房企將繼續堅持「保交付、穩經營」，持續加強精細化管控，夯實提升產品力和服務力，積極探索符合自身優勢的發展新模式，努力實現企業持續穩健經營及高質量發展。

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2024年中提出「再燃激情、滴水穿石」的發展主題，聚焦2024年下半年重點工作「再燃激情、一城一策、全面擔當」，積聚團隊活力，達共識解目標，積小勝為大勝，全盤統籌規劃，上下及時貫通，堅決執行策略，極致挖掘資源，扛起營銷業績，責任一路到底。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅守「保交付」底線，堅定做負責任的企業，堅持品質為先、責任為先的原則，聚焦「好房子」建設，持續提升精細化管理，充分挖掘產品品質細節的差異化優勢，科學化成本管控，不斷優化產品與服務，持續增強產品力與品牌力，形成企業核心優勢競爭力。全員堅定信心，團結拼搏，全力以赴，攻堅克難，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。本集團旗下寶龍商業將繼續堅持深耕長三角的戰略佈局，以「全力招商精益運營、分類管理價值提升、注重人才梯隊構建」為導向，積極應對市場和消費新變化，突破傳統品牌招商思維，創新招商資源，提升項目運營的精細化管理水平，激發運營團隊的活力和積極性。分類管理在營項目，打磨標杆項目服務細節，對培育期和需提升項目制定專屬招調方案，全面提升項目經營水平和競爭力。多維度推動人才梯隊建設，注重文化建設，繼續優化組織效能，打造行業一流商業運營團隊。

管理層討論及分析

為積極應對本集團流動性壓力，本集團將繼續採取一系列流動性管理措施，加快銷售款和其他應收款的回籠，延長部分借款的債務期限，持續優化融資結構，降低融資成本，全力推進境外債務的整體管理可行方案，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，精簡組織架構提高效率，節省各項運營及行政費用，持續穩定公司經營，確保房地產開發項目能夠按時交付，為本集團可持續發展保障現金資源。

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2024年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣15,651百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣12,299百萬元)，較2023年同期上升約27.3%，主要是由於物業銷售收入增加所致。

物業銷售收入

於截至2024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2024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13,027百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣9,827百萬元)，較2023年同期增加約32.6%，主要是由於住宅物業和商業物業交付增加所致。

管理層討論及分析

於截至2024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2024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	132,805	1,218	9,171
	住宅	604,056	8,660	14,336
海南	商業	1,219	9	7,383
	住宅	71,341	966	13,541
粵港澳大灣區	商業	3,600	40	11,111
	住宅	27,209	410	15,069
其他	商業	63,024	380	6,029
	住宅	168,558	1,344	7,974
合計		1,071,812	13,027	12,154
商業		200,648	1,647	8,208
住宅		871,164	11,380	13,063

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2024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973百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣941百萬元)，較2023年同期增加約3.4%。

截至2024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1,202百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣1,087百萬元)，較2023年同期增加約10.6%。

截至2024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2,175百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣2,028百萬元)，較2023年同期增加約7.2%，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2024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449百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣444百萬元)，較2023年同期上升約1.1%。

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2024年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣13,634百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣8,752百萬元)，較2023年同期上升約55.8%，主要是由於已出售及交付物業建築面積增加及對相關物業項目計提減值撥備增加而導致成本總額上升所致。

毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，毛利約為人民幣2,017百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣3,548百萬元)，較2023年同期下降約43.2%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎性原則對相關物業項目計提減值撥備增加所致；毛利率於截至2024年6月30日止六個月為12.9%，較截至2023年6月30日止六個月的28.8%下降15.9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項目計提減值撥備增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損約人民幣729百萬元(截至2023年6月30日止六個月公允價值虧損：約人民幣465百萬元)。公允價值虧損較2023年同期增加約人民幣264百萬元，主要由於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2024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901百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣1,056百萬元)，較2023年同期下降約14.7%，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估(虧損)/利潤

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得採用權益法核算之投資之分估稅後虧損約為人民幣553百萬元，2023年同期錄得稅後利潤約為人民幣739百萬元，由分估稅後利潤轉為分估稅後虧損，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨虧損所致。

所得稅開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣1,088百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣791百萬元)，較2023年同期上升約37.5%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅開支增加所致。

本公司擁有人應佔(虧損)/利潤

截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,623百萬元(截至2023年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔利潤約人民幣94百萬元)，較2023年同期相比，由盈轉虧。

截至2024年6月30日止六個月，每股基本虧損約為人民幣63.3分(截至2023年6月30日止六個月：每股基本盈利約人民幣2.3分)，較2023年同期相比，由盈轉虧。

管理層討論及分析

截至2024年6月30日止六個月，核心虧損(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1,351百萬元(截至2023年6月30日止六個月：核心盈利約人民幣1,484百萬元)，較2023年同期相比，由盈轉虧。

截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心虧損(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1,937百萬元(截至2023年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔核心盈利約人民幣1,280百萬元)，較2023年同期相比，由盈轉虧。

(附註：本集團相信，呈列核心盈利/(虧損)(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。)

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2024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7,640百萬元(於2023年12月31日：約人民幣9,246百萬元)，較2023年12月31日下降約17.4%。

借款

本集團於2024年6月30日的借款總額約為人民幣58,441百萬元(於2023年12月31日：約人民幣58,820百萬元)，較2023年12月31日下降約0.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣33,717百萬元、公司債券約為人民幣6,410百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,139百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元及優先票據約為人民幣15,968百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣29,597百萬元，一年後到期的借款約人民幣28,844百萬元。

淨負債比率

於2024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96.4%(於2023年12月31日：約89.6%)。

借款成本

截至2024年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,017百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣2,330百萬元)，較2023年同期下降約13.4%，主要是由於本集團相比2023年同期借款總額下降所致。實際利率由截至2023年6月30日止六個月的6.36%下降至截至2024年6月30日止六個月的5.85%，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。

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2024年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣64,944百萬元(於2023年12月31日：人民幣78,831百萬元)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2024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35,767百萬元(於2023年12月31日：約人民幣37,288百萬元)。資產支持證券人民幣207百萬元(於2023年12月31日：人民幣203百萬元)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2024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：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	18,144,981	18,800,618
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,186,685	1,373,057
	19,331,666	20,173,675

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	7,887,350	8,428,038
— 收購土地使用權	1,290,257	1,476,172
	9,177,607	9,904,210

(2) 租賃的承擔

截至2024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2024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24,995百萬元。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2024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2024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2024年6月30日，本集團總共僱用全職僱員8,488名（於2023年12月31日：9,234名僱員），本集團截至2024年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣947百萬元。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2024年6月30日止六個月的中期股息。

報告期後事項

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據（統稱「**範圍內債務**」）的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議（「**重組支持協議**」），內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組（「**重組**」）。於2024年7月18日，持有範圍內債務約88%的債權人已簽署重組支持協議。進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日、2024年3月26日、2024年4月28日及2024年7月18日的公佈。截至本報告日期，重組尚未生效。

權益披露

董事於證券的權益

於2024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C3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2024年6月30日的本公司已發行股份總數（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，而Sky Infinity Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust（許華芳先生為該信託的設立人）的受託人的身份擁有100%。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據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	-	-	23,572,000 (附註2)	1,500,000 (附註3)	25,072,000	3.90%	
施思妮女士	寶龍商業	-	25,072,000 (附註4)	-	-	25,072,000	3.90%	

附註：

- 該等百分比已根據於2024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，而Sky Infinity Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據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。

除上文披露者外，於2024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。

權益披露

主要股東權益

於2024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%
TMF (Cayman) Ltd.(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	260,526,000	6.29%
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2024年6月30日的本公司已發行股份總數(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，而Sky Infinity Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%。

除上文所披露者外，於2024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（「**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2024年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1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2024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（包括出售庫存股份）。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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2024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或其證券非公開內幕消息的本集團相關僱員（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2024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。

審核委員會由四位獨立非執行董事，即魏偉峰博士、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士組成。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審閱截至2024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2024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2024年6月14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2024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。

更換核數師

開元信德會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，自2024年9月3日起生效。詳情載於本公司日期為2024年9月3日的公佈。本公司將適時就委任本公司新核數師另行刊發公佈。

中期簡明綜合資產負債表

		2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	6,589,281	6,611,465
投資物業	7	80,792,206	78,946,839
無形資產		5,661	6,753
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資	8	9,270,800	9,563,660
遞延所得稅資產		2,869,754	2,576,795
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,138	514
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		50,098	50,322
預付款項	9	455,734	550,628
		100,055,312	98,327,616
流動資產			
開發中物業	10	52,247,776	60,049,689
持作銷售竣工物業	11	17,136,924	16,893,542
合同資產		92,421	132,602
貿易應收款	12	1,504,494	2,087,543
其他應收款	13	22,500,224	22,475,540
預付款	9	3,369,695	3,663,957
預付稅項		1,737,107	1,811,621
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		117,981	117,375
受限制現金	14	1,215,523	1,511,490
現金及現金等價物	15	6,424,847	7,734,844
		106,346,992	116,478,203
		206,402,304	214,805,819
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	2,159,544	2,181,992
保留盈利		33,626,523	36,249,392
		35,822,846	38,468,163
永續資本工具	18	-	578,942
非控制性權益		16,876,889	16,271,735
		52,699,735	55,318,840
總權益			

中期簡明綜合資產負債表

		2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	28,843,851	29,436,754
租賃負債		2,891,002	2,640,658
遞延所得稅負債		7,322,869	7,428,169
		39,057,722	39,505,581
流動負債			
借貸	19	29,596,700	29,383,306
貿易及其他應付款	21	44,628,292	42,003,157
合同負債	20	22,474,563	32,051,985
即期所得稅負債		17,694,398	16,323,333
租賃負債		250,894	219,617
		114,644,847	119,981,398
總負債		153,702,569	159,486,979
權益及負債總額		206,402,304	214,805,819

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2024年8月28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	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
收入	5	15,651,245	12,299,291
銷售成本	22	(13,634,123)	(8,751,680)
毛利		2,017,122	3,547,611
投資物業公允價值虧損－淨額	7	(728,527)	(464,536)
銷售及營銷成本	22	(316,377)	(393,423)
行政開支	22	(584,465)	(662,303)
金融資產減值虧損－淨額		(61,521)	(126,819)
其他收入及(虧損)/收益－淨額		(161,427)	5,437
經營利潤		164,805	1,905,967
融資成本－淨額	23	(570,938)	(1,561,435)
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤	8	(552,972)	738,581
除所得稅前(虧損)/利潤		(959,105)	1,083,113
所得稅開支	24	(1,087,607)	(791,193)
期間(虧損)/利潤		(2,046,712)	291,920
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	2,096	12,415
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	(168)	(169)
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		1,928	12,246
期間全面(虧損)/收入總額		(2,044,784)	304,166
以下應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(2,622,869)	94,227
永續資本工具持有人	18	–	31,283
非控制性權益		576,157	166,410
		(2,046,712)	291,920
以下應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(2,620,941)	106,473
永續資本工具持有人	18	–	31,283
非控制性權益		576,157	166,410
		(2,044,784)	304,166
期間本公司擁有人應佔(虧損)/利潤之每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣分列示)	25		
－基本		(63.3)	2.3
－攤薄		(63.3)	2.3

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本 及股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本 工具持有人	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2024年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2024年1月1日結餘	36,779	2,181,992	36,249,392	38,468,163	578,942	16,271,735	55,318,840
全面(開支)/收入：							
期間(虧損)/利潤	-	-	(2,622,869)	(2,622,869)	-	576,157	(2,046,712)
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	-	(168)	-	(168)	-	-	(168)
—外幣換算差異	-	2,096	-	2,096	-	-	2,096
期間全面(虧損)/收入總額	-	1,928	(2,622,869)	(2,620,941)	-	576,157	(2,044,784)
與擁有人交易：							
—股息	-	-	-	-	-	(18,240)	(18,240)
—附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	-	(33,052)	-	(33,052)	-	43,013	9,961
—僱員股份獎勵計劃	-	8,676	-	8,676	-	4,224	12,900
—永續資本工具轉出	-	-	-	-	(578,942)	-	(578,942)
與擁有人交易總計	-	(24,376)	-	(24,376)	(578,942)	28,997	(574,321)
於2024年6月30日餘額	36,779	2,159,544	33,626,523	35,822,846	-	16,876,889	52,699,735

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	-	-	-	-	-	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

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

	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
附註		
經營活動現金流		
經營活動產生的現金	2,240,754	4,381,098
已付中國企業所得稅	(210,983)	(454,258)
已付中國土地增值稅	(205,872)	(216,809)
已付利息	(1,043,631)	(2,348,509)
經營活動產生的現金	780,268	1,361,522
投資活動現金流		
出售附屬公司現金流入淨額	-	50,533
購買物業及設備	(148,375)	(229,654)
購買使用權資產	(107,962)	(1,236)
購買無形資產	(166)	(888)
投資物業建築費用及土地使用權付款	(896,792)	(661,127)
出售物業及設備所得款項	171,632	60,396
出售投資物業所得款項	3,285	220,984
給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款	(2,660,135)	(3,799,431)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款	3,513,009	5,997,530
已收利息	42,097	62,617
銀行存款減少	933	51
投資活動(所用)/所得的現金	(82,474)	1,699,775
融資活動現金流		
借貸所得款項	24,982	1,831,824
償還借貸	(1,578,287)	(4,596,000)
受限制現金(抵押)/解除自借貸	(13,689)	1,094
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款	225,151	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	3,313,111	2,276,030
向最終控股股東控制的人士償還現金墊款	(1,368)	(861,907)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益償還現金墊款	(3,904,703)	(2,665,875)
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	9,961	13,847
已付股息	(18,240)	-
租賃付款的本金部分及利息支出	(65,003)	(103,446)
融資活動所用的現金	(2,008,085)	(3,707,116)
現金及現金等價物減少	(1,310,291)	(645,819)
期初現金及現金等價物	15 7,734,844	9,589,869
現金及現金等價物的匯兌收益	294	2,934
期終現金及現金等價物	15 6,424,847	8,946,984

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2024年6月30日止六個月本中期財務資料於2024年8月28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2023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2024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2023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。

香港會計準則第1號修訂本	分類負債為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號修訂本	出售及租回中的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類

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2024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
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號修訂本	金融工具之分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資	待定

持續經營基準

截至2024年6月30日止六個月，本集團產生淨虧損人民幣2,047百萬元，於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣8,298百萬元。於2024年6月30日，本集團的流動和非流動借款分別為人民幣29,597百萬元和人民幣28,844百萬元，而本集團的現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣6,425百萬元。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團未來的流動性和業績以及本集團可用的資金來源，並已考慮管理層編製的自報告期末起不少於12個月的本集團現金流量預測。本集團制訂以下計劃和措施以減緩本集團的資金壓力：

- 本公司已委任海通國際證券有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討本集團若干借款的續期事宜。該等討論具建設性，重點是探討根據當前情況可能採取的行動，但由於市場情況不斷變化，制定或實施該等行動需要時間。此外，本集團將繼續尋求新的融資渠道或加快出售資產，以應對即將到來的財務責任及未來的經營現金流量需求，同時與現有貸款人進行接觸；
- 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；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及

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)

- 本集團一直採取措施，以控制行政費用及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據(統稱「範圍內債務」)的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議(「重組支持協議」)，內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組(「重組」)。

於2024年7月18日，持有範圍內債務約88%的債權人已簽署重組支持協議。

進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日、2024年3月26日、2024年4月28日及2024年7月18日的公佈。

經考慮上述計劃和措施後，董事認為，以持續經營基準編製截至2024年6月30日止六個月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2023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2023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2024年6月30日及2023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2024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	106	58,540	60,473	119,119
— 按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	50,098	50,098
總計	106	58,540	110,571	169,217
於2023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	104	57,895	59,890	117,889
— 按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	50,322	50,322
總計	104	57,895	110,212	168,211

期內層級間並無轉撥。於2024年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2023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)/收益、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤/(虧損)。

截至2024年6月30日止六個月綜合全面收益表內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2024年6月30日止六個月					
(未經審核)					
總分部收入	13,027,028	1,082,941	1,332,942	450,801	15,893,712
分部間收入	-	(109,750)	(130,546)	(2,171)	(242,467)
收入	13,027,028	973,191	1,202,396	448,630	15,651,245
分佔共同控制實體及聯營公司 除稅後虧損	(551,425)	-	(1,336)	(211)	(552,972)
分部業績	(306,910)	224,164	140,030	(132,297)	(75,013)
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收益					649
未分配經營成本					(313,803)
融資成本—淨額(附註23)					(570,938)
除所得稅前虧損					(959,105)
所得稅開支					(1,087,607)
期間虧損					(2,046,712)
折舊及攤銷確認為開支	21,855	-	3,909	131,353	157,117
投資物業公允價值虧損淨額(附註7)	-	(675,617)	(52,910)	-	(728,527)

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

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)

於2024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2024年6月30日(未經審核)						
分部資產	100,907,684	81,164,223	5,454,386	12,104,116	(7,244,409)	192,386,000
其他資產						14,016,304
總資產						206,402,304
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	9,270,067	-	733	-	-	9,270,800
分部負債	56,478,447	2,546,936	2,941,773	4,920,994	(7,244,409)	59,643,741
其他負債						94,058,828
總負債						153,702,569
資本開支(截至2024年6月30日 止六個月)	122,562	2,574,628	8,479	146,505	-	2,852,174

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2023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2023年12月31日(經審核)						
分部資產	113,045,934	78,109,866	5,719,772	11,630,091	(8,220,455)	200,285,208
其他資產						14,520,611
總資產						214,805,819
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	9,527,162	-	722	35,726	-	9,563,660
分部負債	63,547,201	2,510,263	2,631,471	6,315,655	(8,220,455)	66,784,135
其他負債						92,702,844
總負債						159,486,979
資本開支(截至2023年6月30日 止六個月)(未經審核)						
	9,076	957,565	2,795	253,994	-	1,223,430

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2024年6月30日止六個月(未經審核)			
於2024年1月1日之期初賬面淨值	4,455,021	2,156,444	6,611,465
添置	169,584	107,962	277,546
出售	(115,288)	(28,583)	(143,871)
折舊開支	(127,495)	(28,364)	(155,859)
於2024年6月30日之期末賬面淨值	4,381,822	2,207,459	6,589,281
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

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣1,554,509,000元(2023年12月31日：人民幣1,805,144,000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2024年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為5.76%(截至2023年6月30日止六個月：6.12%)。

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2024年6月30日止六個月(未經審核)			
於2024年1月1日之期初金額	67,614,472	11,332,367	78,946,839
添置	–	2,574,628	2,574,628
結轉	1,477,126	(1,477,126)	–
公允價值(損失)/收益－淨額	(777,157)	48,630	(728,527)
出售	(734)	–	(734)
於2024年6月30日之期末金額	68,313,707	12,478,499	80,792,206
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

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為5.76%(截至2023年6月30日止六個月：6.12%)。

於2024年6月30日，投資物業人民幣37,860,625,000元(2023年12月31日：人民幣46,407,394,000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2024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。該團隊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2024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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	5,314,411	5,560,278
聯營公司	3,956,389	4,003,382
	9,270,800	9,563,660

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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023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(虧損)/利潤：		
共同控制實體	(270,625)	47,317
聯營公司	(282,347)	691,264
	(552,972)	738,581

中期財務資料附註

9 預付款

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	2,564,464	2,830,573
其他	1,260,965	1,384,012
	3,825,429	4,214,585
減：非即期部分		
收購投資物業的預付款	(455,734)	(550,628)
預付款之即期部分	3,369,695	3,663,957

(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2024年6月30日及2023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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	16,489,090	17,636,546
— 資本化利息	5,784,592	5,878,848
— 土地使用權	29,974,094	36,534,295
	52,247,776	60,049,689

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2024年6月30日，約人民幣22,216,038,000元(2023年12月31日：人民幣27,188,289,000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2024年6月30日止六個月，借貸資本化比率為5.76%(截至2023年6月30日止六個月：6.12%)。

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2024年6月30日，約人民幣3,271,446,000元(2023年12月31日：人民幣3,398,602,000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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,831,083	2,401,005
— 第三方	1,767,873	2,331,515
— 關聯方(附註29(d))	63,210	69,490
減：虧損撥備(附註(b))	(326,589)	(313,462)
	1,504,494	2,087,543

- (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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	1,078,408	1,667,020
一年以上	752,675	733,985
	1,831,083	2,401,005

- (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2024年6月30日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣326,589,000元(2023年12月31日：人民幣313,462,000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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	72,000	75,000
其他應收款：	22,815,419	22,781,009
— 關聯方(附註29(d))	9,252,644	9,680,057
— 非控制性權益	9,218,144	8,932,757
— 應收第三方的其他款項	4,344,631	4,168,195
減：虧損撥備	(387,195)	(380,469)
	22,500,224	22,475,540

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

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2024年6月30日及2023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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	1,013,663	1,303,454
銀行借貸保證金(附註(b))	40,916	41,185
受限制現金—銀行存款	37,324	38,308
其他	123,620	128,543
	1,215,523	1,511,490
以下列貨幣計值：		
—人民幣	1,215,523	1,511,490
	1,215,523	1,511,490

- (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2024年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣40,916,000元(2023年12月31日：人民幣41,185,000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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	6,407,924	7,662,534
—以港元計值	13,900	22,683
—以美元計值	2,967	49,519
—以澳門元計值	56	108
	6,424,847	7,734,844

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2024年1月1日及2024年6月30日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)				
於2024年1月1日及2024年6月30日	4,140,403,000	36,779	-	36,779
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

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2024年6月30日止六個月

(未經審核)

於2024年1月1日	337,203	(1,795)	129,142	168,262	88,720	1,224,449	236,011	2,181,992
附屬公司擁有權權益變動								
而控制權不變	-	-	-	-	-	-	(33,052)	(33,052)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	8,676	-	-	-	8,676
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	-	-	-	-	(168)	-	-	(168)
外幣換算差異	-	2,096	-	-	-	-	-	2,096
於2024年6月30日	337,203	301	129,142	176,938	88,552	1,224,449	202,959	2,159,544

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

(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

	2024年 未經審核 人民幣千元	2023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	(224)	(225)
稅務開支－遞延所得稅	56	56
其他全面收入總額－扣除稅項	(168)	(169)

(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2024年6月30日，承授人已認購並獲轉讓合共21,428,000股股份(截至2023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2024年6月30日止六個月(未經審核)			
於2024年1月1日結餘	500,000	78,942	578,942
結轉永續資本工具	(500,000)	(78,942)	(578,942)
於2024年6月30日結餘	-	-	-
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

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。

交叉違約保護條款觸發該筆永續資本工具於2024年4月9日提前到期，因此將該筆永續資本工具重分類為債務工具。

中期財務資料附註

19 借貸

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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))	15,968,925	15,415,215
公司債券(附註(b))	6,409,571	5,825,332
商業按揭支持證券	2,138,541	2,177,484
資產支持證券	206,749	203,362
銀行借貸(附註(c))	31,102,288	32,497,480
— 有抵押	31,013,576	32,409,395
— 無抵押	88,712	88,085
其他借貸—有抵押(附註(d))	2,416,317	2,464,687
減：非流動借貸之即期部分	(29,398,540)	(29,146,806)
	28,843,851	29,436,754
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(c))	85,000	85,000
其他借貸—有抵押(附註(d))	113,160	151,500
加：長期借貸之即期部分	29,398,540	29,146,806
	29,596,700	29,383,306
總借貸	58,440,551	58,820,060

(a) 優先票據

於2024年6月30日，人民幣15,968,925,000元(2023年12月31日：人民幣15,415,215,000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2024年6月30日及2023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。

誠如本集團日期為2023年11月29日的公佈所披露，本集團發行的2025年4月到期的5.95%優先票據(ISIN: XS2250030090)的利息15,916,250美元於2023年10月30日到期應付。截至2024年6月30日，本集團仍未支付相關利息。根據本集團發行的若干優先票據的條款，上述未支付事宜會導致違約事項。截至2024年6月30日，違約或交叉違約的優先票據總金額為人民幣15,968,925,000元。

中期財務資料附註

19 借貸(續)

(b) 公司債券

於2024年6月30日，人民幣5,425,016,000元(2023年12月31日：人民幣5,344,969,000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2024年6月30日及2023年12月31日之公允價值並不重大。

誠如本集團附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司(「上海寶龍」)日期為2024年2月27日的公佈所披露，上海寶龍未能於2024年2月27日按期足額償付2020年度第一期中期票據(債券簡稱：20寶龍MTN001，債券代碼：102001657)應於2024年2月27日償付本金人民幣3,500萬元以及該部分本金自2023年8月27日至2024年2月26日期間對應的利息。截至2024年6月30日，上海寶龍仍未支付本金及相關利息。根據上海寶龍發行的若干公司債券的條款，上述未支付事宜會導致違約事項。截至2024年6月30日，違約或交叉違約的公司債券總金額為人民幣2,047,500,000元。

(c) 銀行借貸

於2024年6月30日，銀行借貸人民幣31,098,576,000元(2023年12月31日：人民幣32,494,395,000元)由物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)、持作銷售竣工物業(附註11)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣6,719,117,000元(2023年12月31日：人民幣6,948,499,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

於2024年6月30日，本集團有若干銀行借貸的本金未按時償還，加上本集團所發行的境外債券出現違約或交叉違約，構成若干銀行借貸違約或交叉違約，總金額為人民幣4,142,608,000元。

(d) 其他借貸

於2024年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,529,477,000元(2023年12月31日：人民幣2,616,187,000元)由物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)及持作銷售竣工物業(附註11)作抵押。

於2024年6月30日，本集團有若干其他借貸的本金未按時償還，而構成若干其他借貸違約，總金額為人民幣1,111,125,000元。

20 合同負債

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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))	17,997	15,273
— 第三方	22,456,566	32,036,712
	22,474,563	32,051,985

合同負債主要指收取的物業預售款項。

中期財務資料附註

20 合同負債(續)

(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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023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)	10,237,641	7,684,526

(b) 於2024年6月30日及2023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。

21 貿易及其他應付款

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	14,971,636	13,672,727
— 關聯方(附註29(d))	21,638	18,136
— 第三方	14,769,545	13,411,892
— 票據應付款— 第三方	180,453	242,699
其他應付款及應計費用	23,728,447	23,769,137
— 關聯方(附註29(d))	9,802,524	9,258,376
— 非控制性權益	5,249,280	5,022,977
— 第三方(附註(b))	8,676,643	9,487,784
預收客戶的增值稅	1,655,130	1,329,099
應付股息	352,990	352,990
留成金應付款	821,156	836,507
應付利息	1,254,124	655,651
其他應付稅項	1,821,297	1,345,671
收購土地使用權應付款	23,512	41,375
	44,628,292	42,003,157

中期財務資料附註

21 貿易及其他應付款(續)

(a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	12,000,911	12,930,146
一年以上	2,970,725	742,581
	14,971,636	13,672,727

(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(2023年12月31日：人民幣352,990,000元)以港元計值，應付利息人民幣32,752,000元(2023年12月31日：人民幣16,193,000元)以美元計值及應付利息人民幣153,308,000元(2023年12月31日：人民幣64,989,000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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023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)	10,208,457	6,452,652
撇減開發中物業及持作銷售竣工物業	2,069,322	825,268
員工成本及其他勞動成本(包括董事薪酬)	864,975	1,129,556
廣告成本	177,355	183,590
折舊及攤銷	157,117	152,784
酒店營運開支	149,822	156,145
外包保安、綠化及保潔和養護成本	140,363	165,580
能耗費	129,004	110,629
物業稅	121,463	93,187
稅項及其他徵費	48,039	84,539
辦公相關開支	20,059	20,863
租金開支	4,176	13,875
核數師酬金	-	3,135
捐款	22	185

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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	1,929,942	2,261,805
－租賃負債	86,748	68,079
	2,016,690	2,329,884
減：融資成本資本化	(1,552,672)	(1,549,506)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	149,017	843,674
融資成本	613,035	1,624,052
銀行存款利息收入	(42,097)	(62,617)
融資成本－淨額	570,938	1,561,435

24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	761,787	473,050
－中國土地增值稅	723,973	601,451
	1,485,760	1,074,501
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(320,976)	(200,567)
－中國土地增值稅	(77,177)	(82,741)
	(398,153)	(283,308)
	1,087,607	791,193

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。

中期財務資料附註

25 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利根據本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	2024年 未經審核	2023年 未經審核
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(2,622,869)	94,227
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,140,403	4,140,403
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣分)	(63.3)	2.3

(b) 攤薄

由於截至2024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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同(2023年6月30日：相同)。

26 股息

董事會並不建議派付截至2024年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2023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：

	2024年	2023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))	18,144,981	18,800,618
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保(附註(b))	1,186,685	1,373,057
	19,331,666	20,173,675

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

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	7,887,350	8,428,038
— 收購土地使用權	1,290,257	1,476,172
	9,177,607	9,904,210

- (b) 租賃承擔

於2024年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

中期財務資料附註

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

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2024年及2023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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023年 未經審核 人民幣千元
交易性質		
由最終控股股東控制		
租金收入	389	1,246
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	18,888	19,327
由控股股東施加重大影響力的公司		
購買數碼化服務	7,794	9,684
共同控制實體及聯營公司		
銷售建築材料	8,484	8,634
利息收入	2,137	11,311
提供諮詢服務	10,525	9,443
提供商業運營服務及住宅物業管理服務	15,886	12,406

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2024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1,186,685,000元(2023年12月31日：人民幣1,373,057,000元)提供擔保(附註27)。
- (iii) 於2024年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣6,719,117,000元(2023年12月31日：人民幣6,948,499,000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	
	2024年 未經審核 人民幣千元	2023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	10,597	10,629
— 退休金成本	903	846
	11,500	11,475

(d) 與關聯方的結餘

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	2,890	13,560
共同控制實體	43,358	42,715
聯營公司	16,962	13,215
	63,210	69,490
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	8,353,659	8,673,063
聯營公司	877,609	985,618
	9,252,644	9,680,057
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	21,106	16,679
共同控制實體	532	430
聯營公司	—	1,027
	21,638	18,136
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	1,726,193	1,502,410
共同控制實體	3,064,347	2,975,017
聯營公司	5,011,984	4,780,949
	9,802,524	9,258,376

中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2024年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2023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	8,446	3,164
聯營公司	9,551	12,109
	17,997	15,273

- (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。

中期財務資料附註

30 結算日後發生之事項

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據(統稱「範圍內債務」)的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議(「重組支持協議」)，內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組(「重組」)。於2024年7月18日，持有範圍內債務約88%的債權人已簽署重組支持協議。

進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日、2024年3月26日、2024年4月28日及2024年7月18日的公佈。