



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

2022 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	17
中期簡明綜合資產負債表	20
中期簡明綜合全面收益表	22
中期簡明綜合權益變動表	23
中期簡明綜合現金流量表	25
中期財務資料附註	26



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」或「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2022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

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
孫佩真女士(於2022年8月30日辭任)
梁慧欣女士(於2022年8月30日獲委任)

授權代表

許華芳先生
孫佩真女士(於2022年8月30日辭任)
梁慧欣女士(於2022年8月30日獲委任)

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
56樓5603室

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

股份過戶登記總處

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
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
大豐銀行股份有限公司

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

2022年上半年，在國際環境複雜嚴峻，國內疫情出現多發散發，突發因素超出預期的背景下，中國經濟仍呈現企穩回升態勢，展現了其韌性強、潛力足、長期向好的基本特點。在房地產領域，市場正歷經下行到築底趨穩的過程，在以穩為主、房住不炒、因城施策支持剛性和改善性合理住房需求、穩妥實施房地產金融審慎管理制度的政策主基調下，各地頻繁優化房地產調控政策，需求端政策不斷發力，紛紛出台降房貸利率、降首付、放寬限購限貸限售、加大公積金購房支持力度、人才引進等舉措，助力房地產市場回暖。各房企審時度勢，聚焦保穩定、保交付、保品質，力促房地產市場平穩健康發展和良性循環。



業務回顧

截至2022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及國內疫情的持續影響，截至2022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23,241百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣53,039百萬元)。截至2022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1,532,058平方米(截至2021年6月30日止六個月：3,385,793平方米)。

管理層討論及分析

於截至2022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2022年6月30日止六個月

業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣百萬元	平均售價 人民幣/平方米
商業	522,485	7,976	15,266
住宅	1,009,573	15,265	15,120
合計	1,532,058	23,241	15,170

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2022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7,622,378平方米(於2021年12月31日：約7,286,508平方米)，較2021年12月31日增加約4.6%。

於截至2022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。台州椒江寶龍城於2022年6月24日成功開業。於2022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8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2022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12家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、泉州安溪寶龍藝築酒店、淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝瑤酒店、煙台蓬萊藝瑤酒店、煙台蓬萊藝悅酒店及泰安寶龍藝瑤酒店)。

土地儲備

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，未來將繼續堅持並優化「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則。

於2022年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為31.5百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為26.8百萬平方米；持作未來發展物業約為4.7百萬平方米。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2022年6月30日，本集團土地儲備接近百分之六十八分佈於長三角地區。

管理層討論及分析

展望

在各地陸續出台穩樓市措施，政策端接連釋放改善信號的背景下，預期2022年下半年，房地產市場有望逐步回穩，成交預計整體好於上半年。隨著各地深入貫徹落實因城施策，各區域和城市的房地產市場分化或將愈加顯著，預計一二線城市將率先企穩，尤其是長三角與粵港澳大灣區的核心城市，而部分長期供地過量的城市去庫存仍存壓力。在房地產行業逐步邁向高質量發展的階段，各房企將保持穩中求進的態勢，緊跟各地政策形勢，及時把握結構性機會，提升精益化管理，更加注重產品力與服務力，努力實現企業持續穩健經營及高質量可持續發展。

面對複雜嚴峻的國際形勢、國內疫情多發散發及房地產行業進入深度調整期所帶來的諸多挑戰，本集團於2022年中提出「聚力攻堅、勇拓新局」的發展主題，下半年將重點圍繞「保銷售、保交房、保還款」，堅決落實一城一策，堅決銷售突破，全力保障交房，確保資金平衡，高效盤活資產，充分發揮資源，強化信心凝聚。堅持責任為先原則，堅定做負責任的企業。堅持品質為先，深入研究客戶需求和市場環境，及時調整產品的規劃定位，以精細化管理夯實產品品質，持續提升產品力和服務力。上下結合，資源貫通，優化成本管理。科學管理團隊，落實責任到位，激發員工潛能，凝聚團隊力量。

本集團將繼續堅持並優化「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區，審慎拓展優質土地儲備，為持續穩健經營及高質量發展奠定基礎。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，持續全面提升項目管理品質及效率，對優質項目持續招調迭代，打造更多的行業標桿。鞏固商業數字化體系，借助智慧商業繼續擴大商業輕資產輸出的拓展力度，進一步激發商業活力，提升消費者體驗，為品牌持續賦能，構建一個更多元的「寶龍商業生態圈」。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，不斷完善並優化信息化的財務管理能力，提升財務效能，提高財務內控作用。同時，本集團將嚴控整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工秉承務實文化，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。

管理層討論及分析

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，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2022年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣16,897百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣20,730百萬元)，較2021年同期下降約18.5%，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

於截至2022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2022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14,547百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣18,421百萬元)，較2021年同期減少約21.0%，主要是由於物業交付減少所致。

於截至2022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2022年6月30日止六個月

區域		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	293,568	2,211	7,531
	住宅	649,435	10,754	16,559
海南	商業	6,058	33	5,447
	住宅	5,224	80	15,314
粵港澳大灣區	商業	525	15	28,571
	住宅	37,215	838	22,518
其他	商業	55,561	297	5,345
	住宅	36,678	319	8,697
	合計	1,084,264	14,547	13,416
	商業	355,712	2,556	7,186
	住宅	728,552	11,991	16,459

管理層討論及分析

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2022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866百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣860百萬元)，與2021年同期相比保持相對穩定。

截至2022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1,054百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣988百萬元)，較2021年同期增加約6.7%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務費收入約為人民幣1,920百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣1,848百萬元)，較2021年同期略微增加約3.9%。

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2022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430百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣461百萬元)，較2021年同期下降約6.7%，主要是由於上半年新冠疫情反覆，本集團的酒店運營情況受到影響所致。

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2022年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣11,664百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣13,438百萬元)，2021年同期下降約13.2%，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2022年6月30日止六個月，毛利約為人民幣5,233百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣7,292百萬元)，較2021年同期下降約28.2%，主要是由於物業銷售收入減少所致；毛利率於截至2022年6月30日止六個月為31.0%，較截至2021年6月30日止六個月的35.2%下降4.2%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻及新冠疫情的持續影響，基於謹慎性原則對相關物業計提的減值增加所致。

管理層討論及分析

投資物業公允價值(虧損)/收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得重估損失約人民幣45百萬元(截至2021年6月30日止六個月重估收益：約人民幣1,177百萬元)。由公允價值收益轉為公允價值虧損，主要是由於新冠疫情的持續影響，租賃需求下降，購物廣場市場租金增幅平緩所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2022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1,328百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣1,602百萬元)，較2021年同期下降約17.1%，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2022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549百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣598百萬元)，較2021年同期下降約8.2%，主要是由於共同控制實體淨利潤額減少所致。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣1,338百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,667百萬元)，較2021年同期下降約49.8%，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2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣698百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣3,908百萬元)，較2021年同期下降約82.1%。

截至2022年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣16.9分(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣94.3分)，較2021年同期下降約82.1%。

截至2022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))約為人民幣2,268百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣3,620百萬元)，較2021年同期下降約37.3%。

截至2022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))約為人民幣1,691百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,549百萬元)，較2021年同期下降約33.7%。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2022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19,364百萬元(於2021年12月31日：約人民幣25,068百萬元)，較2021年12月31日下降約22.8%。

借款

本集團於2022年6月30日的借款總額約為人民幣66,568百萬元(於2021年12月31日：約人民幣72,958百萬元)，較2021年12月31日下降約9.4%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣42,595百萬元、公司債券約為人民幣6,567百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,329百萬元、資產支持證券約人民幣260百萬元及優先票據約為人民幣14,817百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣14,552百萬元，一年後到期的借款約人民幣52,016百萬元。

淨負債比率

於2022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75.4%(於2021年12月31日：約76.7%)。

借款成本

截至2022年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,558百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,660百萬元)，較2021年同期下降約3.8%，主要是由於本集團相比2021年同期借款總額下降所致。截至2022年6月30日止六個月實際利率約為6.43%，較截至2021年6月30日止六個月的6.42%略有上升，主要是由於資金市場變動所致，本集團會繼續加強對融資成本進行嚴格控制。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將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2022年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣87,989百萬元(於2021年12月31日：約人民幣103,261百萬元)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2022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44,621百萬元(於2021年12月31日：約人民幣46,043百萬元)。資產支持證券人民幣260百萬元(於2021年12月31日：人民幣1,276百萬元)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。

管理層討論及分析

或然負債

於2022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：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	24,993,691	32,685,377
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,258,905	1,234,831
	26,252,596	33,920,208

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	12,537,675	14,477,443
— 收購土地使用權	3,298,879	3,448,488
	15,836,554	17,925,931

(2) 租賃的承擔

截至2022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2022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21,998百萬元。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。

管理層討論及分析

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2022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2022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2022年6月30日，本集團總共僱用全職僱員11,450名(於2021年12月31日：13,212名僱員)，本集團截至2022年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣1,540百萬元。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2022年6月30日止六個月的中期股息。

報告期後事項

完成交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期分別為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(「**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2022年7月4日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就第四批2022年票據及第二批2022年票據；及(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2019年7月票據、2020年8月票據、2020年10月票據及2021年5月票據開展交換要約及同意徵求。

交換要約及同意徵求已於2022年7月15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169,770,700美元的2023年7月新票據；及(ii)本金總額為262,741,000美元的2024年1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2022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2022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	-	-	45,000,000 (附註2)	1,500,000 (附註3)	46,500,000	7.23%
施思妮女士	寶龍商業	-	46,500,000 (附註4)	-	-	46,500,000	7.23%

附註：

1. 該等百分比已根據於2022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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

權益披露

(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)	1,800,000美元(附註1)	0.60%
施思妮女士	配偶權益(附註3)	1,800,000美元(附註1)	0.60%

附註：

1. 本公司所發行於2022年到期的300,000,000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2022年到期的7.125%優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2019年11月5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2022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2022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2022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2022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2022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、出售或贖回本公司的上市證券

截至2022年3月31日，就本公司發行並於新加坡證券交易所有限公司上市的於2022年到期的3.9%優先票據(「**2022年4月票據**」)，本公司已進行部分回購，涉及本金總額32,950,000美元。2022年4月票據已於2022年4月13日到期而本公司已悉數償還。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年2月25日、2022年2月28日、2022年3月31日及2022年4月6日的公佈。

於2022年3月16日，上海寶龍實業發展(集團)有限公司已將尚未償還本金額連同累計至到期日的利息資金存入至中國證券登記結算有限責任公司的指定銀行賬戶，以悉數到期贖回中國2020年住房租賃專項公司債券(第一期)(「**2020公司債券**」)。2020公司債券已於2022年3月20日贖回。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年3月16日的公佈。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2022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2022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2022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。

企業管治

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2022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2022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2022年6月17日舉行的股東週年大會。

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。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。

企業管治

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。

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2022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2022年5月起已退任霸王國際(集團)控股有限公司(股份代碼：1338.HK)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事梅建平博士自2022年5月起已不再擔任地素時尚股份有限公司(股份代碼：603587.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

		2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	6,692,023	6,228,971
投資物業	7	79,574,017	78,329,755
無形資產		4,608	4,859
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資	8	9,870,357	9,769,743
遞延所得稅資產		1,979,231	1,109,849
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		558	558
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		293,542	299,081
預付款項	9	663,469	571,656
貿易應收款	12	227,369	222,781
		99,325,814	96,557,893
流動資產			
開發中物業	10	68,511,065	70,865,579
持作銷售竣工物業	11	18,268,599	16,833,381
合同資產		635,730	557,363
貿易應收款	12	2,881,235	3,009,089
其他應收款	13	23,602,373	24,181,964
預付款	9	4,403,997	6,381,782
預付稅項		1,460,182	1,411,024
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		166,447	189,924
受限制現金	14	4,658,201	5,661,262
現金及現金等價物	15	14,706,191	19,407,192
		139,294,020	148,498,560
總資產		238,619,834	245,056,453
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	2,340,400	1,808,496
保留盈利		39,193,461	38,848,385
		41,570,640	40,693,660
永續資本工具	18	500,625	519,781
非控制性權益		20,566,605	21,194,011
總權益		62,637,870	62,407,452

中期簡明綜合資產負債表

		2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	52,015,536	50,934,930
租賃負債		2,649,963	2,349,586
其他應付款	21	176,702	137,115
遞延所得稅負債		8,016,440	8,472,243
		62,858,641	61,893,874
流動負債			
借貸	19	14,552,172	22,022,693
貿易及其他應付款	21	43,693,901	46,378,690
合同負債	20	39,706,477	38,925,437
即期所得稅負債		15,091,563	13,238,405
租賃負債		79,210	189,902
		113,123,323	120,755,127
總負債		175,981,964	182,649,001
權益及負債總額		238,619,834	245,056,453

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第20至56頁的中期財務資料已於2022年8月30日由董事會(「董事會」)批准，並由本公司董事代表簽署。

許健康
董事

許華芳
董事

中期簡明綜合全面收益表

截至6月30日止六個月

	附註	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
收入	5	16,897,225	20,730,092
銷售成本	22	(11,664,474)	(13,437,686)
毛利		5,232,751	7,292,406
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	7	(44,620)	1,177,436
銷售及營銷成本	22	(543,548)	(587,589)
行政開支	22	(784,349)	(1,014,039)
金融資產減值虧損轉回/(減值虧損)—淨額		72,578	(95,858)
其他收入及(虧損)/收益—淨額		(619,711)	729,561
經營利潤		3,313,101	7,501,917
融資成本—淨額	23	(1,310,765)	(356,383)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	8	548,832	598,418
除所得稅前利潤		2,551,168	7,743,952
所得稅開支	24	(1,337,886)	(2,666,858)
期間利潤		1,213,282	5,077,094
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	9,507	(1,830)
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	(2,485)	(78,085)
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		7,022	(79,915)
期間全面收入總額		1,220,304	4,997,179
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		698,066	3,907,789
永續資本工具持有人	18	18,844	18,844
非控制性權益		496,372	1,150,461
		1,213,282	5,077,094
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		705,088	3,827,874
永續資本工具持有人	18	18,844	18,844
非控制性權益		496,372	1,150,461
		1,220,304	4,997,179
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		16.9	94.3
—攤薄		16.9	94.3

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	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

全面收入：

期間利潤

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

—外幣換算差異

期間全面收入總額

與擁有人交易：

—股息(附註26)

—僱員股份獎勵計劃(附註17)

—非控制性權益注資(附註30)

—附屬公司擁有權益變動

而控制權不變

—向永續資本工具持有人之

分派(附註18)

與擁有人交易總計

於2022年6月30日餘額

	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)
—僱員股份獎勵計劃(附註17)	-	19,680	-	19,680	-	7,944	27,624
—非控制性權益注資(附註30)	-	-	-	-	-	57,176	57,176
—附屬公司擁有權益變動 而控制權不變	-	505,202	-	505,202	-	(549,151)	(43,949)
—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

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				永續 資本工具 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
	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			
截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)							
於2021年1月1日結餘	36,795	1,582,187	34,601,884	36,220,866	519,781	15,060,519	51,801,166
全面收入：							
期間利潤	-	-	3,907,789	3,907,789	18,844	1,150,461	5,077,094
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	-	(78,085)	-	(78,085)	-	-	(78,085)
—外幣換算差異	-	(1,830)	-	(1,830)	-	-	(1,830)
期間全面收入總額	-	(79,915)	3,907,789	3,827,874	18,844	1,150,461	4,997,179
與擁有人交易：							
—股息(附註26)	-	-	(1,124,912)	(1,124,912)	-	(55,698)	(1,180,610)
—僱員股份獎勵計劃(附註17)	-	19,646	-	19,646	-	7,978	27,624
—非控制性權益注資(附註30)	-	-	-	-	-	2,545,698	2,545,698
—非控制性權益撤資	-	-	-	-	-	(375,000)	(375,000)
—附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	-	216,680	-	216,680	-	(338,730)	(122,050)
—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	-	236,326	(1,124,912)	(888,586)	(38,000)	1,784,248	857,662
於2021年6月30日餘額	36,795	1,738,598	37,384,761	39,160,154	500,625	17,995,228	57,656,007

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	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生/(所用)的現金		9,443,715	(1,373,059)
已付中國企業所得稅		(533,494)	(768,414)
已付中國土地增值稅		(297,174)	(716,737)
已付利息		(1,723,953)	(2,438,756)
經營活動產生/(所用)的現金		6,889,094	(5,296,966)
投資活動現金流			
由聯營公司轉為附屬公司取得的淨現金		12,054	-
添置物業及設備付款		(427,334)	(107,669)
添置使用權資產付款		(100,177)	(527,962)
添置投資物業付款		(1,047,716)	(3,347,605)
出售物業及設備所得款項		24,462	4,167
出售投資物業所得款項		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)	(51,000)
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所得款項		11,851	-
購買按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		-	(15,300)
出售共同控制實體及聯營公司所得款項		594,014	62,304
從共同控制實體收取股息		-	96,852
於共同控制實體及聯營公司之投資		(814,901)	(962,949)
給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款		(6,040,902)	(7,138,750)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款		2,801,192	4,889,985
已收利息		151,280	214,747
受限制現金減少		1,650,000	-
投資活動所用的現金		(2,859,526)	(6,883,180)
融資活動現金流			
借貸所得款項		6,836,855	20,097,325
償還借貸		(14,381,433)	(15,221,250)
受限制現金(抵押)/解除自借貸		(187,926)	56,136
非控制性權益的資本出資		57,176	2,545,698
向最終控股股東控制的人士償還現金墊款		(836,365)	(779,374)
附屬公司擁有權益變動而控制權不變		(43,949)	(122,050)
共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款		4,780,915	7,692,220
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益償還現金墊款		(4,186,028)	(4,775,692)
向永續資本工具持有人之分派		(38,000)	(38,000)
已付非控制性權益的股息		(592,787)	-
租賃付款的本金部分		(135,674)	(87,679)
融資活動(所用)/產生的現金		(8,727,216)	9,367,334
現金及現金等價物減少淨額		(4,697,648)	(2,812,812)
期初現金及現金等價物	15	19,407,192	25,338,726
外幣匯率變動影響		(3,353)	(10,715)
期終現金及現金等價物	15	14,706,191	22,515,199

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主板上市。

截至2022年6月30日止六個月本中期財務資料於2022年8月30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

中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除下文所述外，於截至2022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2021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3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同－履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

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。

持續經營基準

本集團於期內的經營業績繼續錄得人民幣1,213百萬元的期間利潤(截至2021年6月30日止六個月：人民幣5,077百萬元)。本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣20,730百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣16,897百萬元。於2022年6月30日，本集團錄得流動資產淨值人民幣26,171百萬元，本集團借貸的流動部分為人民幣14,552百萬元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣14,706百萬元。

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。

中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

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。
- (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。
- (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。

此外，本集團已於2022年7月完成票據交換要約及同意徵求。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。

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2022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2022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。

儘管上文所述，但本集團能否達致上述計劃和措施仍然存在重大不確定性。倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額、為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等簡明綜合財務報表內。

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2021年12月31日止年度的年度財務報表的應用者相同，惟使用適用於預期年度盈利總額的稅率估計的所得稅除外。

中期財務資料附註

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

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

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

4.2 公允價值估計

不同公允價值估計的分級定義如下：

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

下表呈列本集團於2022年6月30日及2021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2022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	856	104,584	61,565	167,005
—按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	293,542	293,542
總計	856	104,584	355,107	460,547
於2021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	11,589	116,335	62,558	190,482
—按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產	—	—	299,081	299,081
總計	11,589	116,335	361,639	489,563

期內層級間並無轉撥。於2022年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2021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金融資產公允價值淨收益或虧損、處置金融資產的損失、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	對銷 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)

截至2021年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)						
總分部收入	18,421,460	924,590	1,170,561	475,054	-	20,991,665
分部間收入	-	(64,705)	(182,746)	(14,122)	-	(261,573)
收入	18,421,460	859,885	987,815	460,932	-	20,730,092
分佔共同控制實體及聯營公司除稅後 利潤/(虧損)	597,645	-	823	(50)	-	598,418
分部業績	6,370,469	2,124,778	197,185	(83,091)	-	8,609,341
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 之公允價值虧損						(3,490)
未分配經營成本						(505,516)
融資成本—淨額(附註23)						(356,383)
除所得稅前利潤						7,743,952
所得稅開支						(2,666,858)
期間利潤						5,077,094
折舊及攤銷確認為開支	34,580	-	2,074	107,525	-	144,179
投資物業公允價值收益/(虧損)—淨額(附註7)	-	1,211,810	(34,374)	-	-	1,177,436

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2022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2022年6月30日(未經審核)						
分部資產	131,832,018	79,031,650	5,304,325	13,517,697	(8,009,070)	221,676,620
其他資產						16,943,214
總資產						238,619,834
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	9,859,107	-	2,123	9,127	-	9,870,357
分部負債	68,256,472	2,453,080	4,881,595	9,427,942	(8,009,070)	77,010,019
其他負債						98,971,945
總負債						175,981,964
資本開支	314,844	718,228	2,954	309,589	-	1,345,615

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

於2021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2021年12月31日(經審核)						
分部資產	142,843,678	77,432,465	4,877,578	8,977,976	(6,822,467)	227,309,230
其他資產						17,747,223
總資產						245,056,453
分部資產包括：						
於共同控制實體及聯營公司之權益	9,675,542	-	53,918	40,283	-	9,769,743
分部負債	71,129,680	2,701,404	2,086,525	6,586,311	(6,822,467)	75,681,453
其他負債						106,967,548
總負債						182,649,001
資本開支(截至2021年6月30日止六個月)						
(未經審核)	13,179	4,942,806	2,494	267,825	-	5,226,304

與上一份年度財務報表比較，分部之劃分基準或分部利潤或虧損之計量基準均沒有差異。

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與中期簡明綜合全面收益表一致之方式計量。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備(附註6)及投資物業添置(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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)			
於2021年1月1日之期初賬面淨值	3,699,797	1,521,972	5,221,769
添置	150,750	132,748	283,498
出售	(1,716)	–	(1,716)
折舊開支	(119,467)	(24,432)	(143,899)
於2021年6月30日之期末賬面淨值	3,729,364	1,630,288	5,359,652

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣2,075,190,000元(2021年12月31日：人民幣2,634,522,000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2022年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為6.39%(截至2021年6月30日止六個月：6.43%)。

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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)			
於2021年1月1日之期初金額	52,519,420	5,723,918	58,243,338
添置	–	4,942,806	4,942,806
轉撥自持作銷售竣工物業	445,201	–	445,201
轉撥	785,900	(785,900)	–
公允價值收益－淨額	548,295	629,141	1,177,436
於2021年6月30日之期末金額	54,298,816	10,509,965	64,808,781

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為6.39%(截至2021年6月30日止六個月：6.43%)。

於2022年6月30日，投資物業人民幣36,201,062,000元(2021年12月31日：人民幣45,882,632,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註19)。

(i) 本集團之估值程序

本集團之若干投資物業由獨立估值師於2022年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師最少每六個月進行一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。

中期財務資料附註

7 投資物業(續)

(ii) 估值技術

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

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

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

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

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2022年6月30日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法核算的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於中期簡明綜合資產負債表及中期簡明綜合全面收益表確認的金額載列如下：

於中期簡明綜合資產負債表確認之金額

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	4,590,158	4,169,193
— 聯營公司	5,280,199	5,600,550
	9,870,357	9,769,743

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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021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	(84,024)	165,168
— 聯營公司	632,856	433,250
	548,832	598,418

中期財務資料附註

9 預付款

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	4,094,699	6,095,191
其他	972,767	858,247
	5,067,466	6,953,438
減：非即期部分		
收購土地使用權的預付款	(663,469)	(571,656)
	4,403,997	6,381,782

(a) 收購土地的付款已根據土地收購合同所載付款條款而作出。相關土地使用權證於2022年6月30日及2021年12月31日尚未取得。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註28(a))。

10 開發中物業

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	13,678,787	14,771,033
— 資本化利息	6,790,214	5,766,162
— 土地使用權	48,042,064	50,328,384
	68,511,065	70,865,579

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2022年6月30日，約人民幣44,532,715,000元(2021年12月31日：人民幣47,830,573,000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2022年6月30日止六個月，借貸資本化比率為6.39%(截至2021年6月30日止六個月：6.43%)。

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2022年6月30日，約人民幣4,383,888,000元(2021年12月31日：人民幣5,780,849,000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

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,260,743	3,384,614
— 第三方	3,189,596	3,377,871
— 關聯方(附註29(d))	71,147	6,743
減：虧損撥備(附註(b))	(152,139)	(152,744)
	3,108,604	3,231,870
減：非即期部分	(227,369)	(222,781)
貿易應收款	2,881,235	3,009,089

- (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2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	3,027,190	3,058,406
一年以上	233,553	326,208
	3,260,743	3,384,614

- (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2022年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣152,139,000元(2021年12月31日：人民幣152,744,000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

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	85,000	127,699
其他應收款	23,676,232	24,318,382
— 關聯方(附註29(d))	9,726,104	10,208,929
— 非控制性權益	7,341,319	8,239,995
— 應收第三方款項	6,608,809	5,869,458
減：虧損撥備	(158,859)	(264,117)
	23,602,373	24,181,964

本集團的其他應收款主要以人民幣計值。

關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項人民幣184,218,000元(2021年12月31日：人民幣2,166,646,000元)，以平均年利率10.00%(2021年12月31日：年利率7.44%)計息，須於一年內收回。

來自非控制性權益的其他應收款為無抵押、免息及須按要求償還。

來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。

於2022年6月30日及2021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

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	2,261,867	1,772,104
銀行承兌票據保證金	70,000	70,000
銀行借貸保證金(附註(b))	796,346	608,420
受限制現金—銀行存款	1,450,000	1,450,000
受限制現金—初步期限為三個月以上及一年以內的其他銀行存款(附註(c))	-	1,650,000
其他	79,988	110,738
	4,658,201	5,661,262
以下列貨幣計值：		
—人民幣	4,658,201	5,579,502
—港元	-	81,760
	4,658,201	5,661,262

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工後方可發放。
- (b) 於2022年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣796,346,000元(2021年12月31日：人民幣608,420,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註19)。
- (c) 於2021年12月31日，本集團的其他銀行存款指初步期限為三個月以上及一年以內的銀行存款，該等存款以人民幣計值，預期回報率為每年1.65%。該等結餘已於本中期間到期。其他銀行存款的公允價值相若，原因是貼現的影響並不重大。

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

中期財務資料附註

15 現金及現金等價物

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	14,663,435	18,528,339
—以美元計值	7,233	762,904
—以港元計值	35,481	115,824
—以澳門元計值	42	125
	14,706,191	19,407,192

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2022年1月1日及2022年6月30日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
於2021年1月1日及2021年6月30日	4,142,403,000	36,795	-	36,795

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

截至2021年6月30日止六個月

(未經審核)

於2021年1月1日	337,203	(12,470)	128,477	13,097	407,850	1,224,449	(516,419)	1,582,187
附屬公司擁有權權益變動								
而控制權不變	-	-	-	-	-	-	216,680	216,680
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	19,646	-	-	-	19,646
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	-	-	-	-	(78,085)	-	-	(78,085)
外幣換算差異	-	(1,830)	-	-	-	-	-	(1,830)
於2021年6月30日	337,203	(14,300)	128,477	32,743	329,765	1,224,449	(299,739)	1,738,598

(a) 合併儲備

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

(b) 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

	2022年 未經審核 人民幣千元	2021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	(3,313)	(104,113)
稅務開支－遞延所得稅	828	26,028
其他全面收入總額－扣除稅項	(2,485)	(78,085)

(d) 僱員股份獎勵計劃

於2020年11月24日，寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，乃本集團附屬公司，於2019年12月30日在聯交所上市)根據股份獎勵計劃向寶龍商業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。

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
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)			
於2021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2021年6月30日結餘	500,000	625	500,625

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

中期財務資料附註

19 借貸

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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))	14,008,622	12,939,366
公司債券(附註(b))	6,566,511	8,993,868
商業按揭支持證券	2,329,432	2,329,278
資產支持證券	260,140	1,275,949
銀行借貸(附註(c))	38,827,638	39,543,692
— 有抵押	38,742,119	39,461,932
— 無抵押	85,519	81,760
其他借貸—有抵押(附註(d))	1,218,000	2,168,600
減：一年內到期款項	(11,194,807)	(16,315,823)
	52,015,536	50,934,930
計入流動負債之借貸：		
優先票據(附註(a))	807,938	3,160,562
銀行借貸(附註(c))	1,791,867	1,261,368
— 有抵押	1,581,867	1,261,368
— 無抵押	210,000	—
其他借貸(附註(d))	757,560	984,940
— 有抵押	749,480	822,040
— 無抵押	8,080	162,900
短期融資券	—	300,000
長期借貸之即期部分	11,194,807	16,315,823
	14,552,172	22,022,693
總借貸	66,567,708	72,957,623

中期財務資料附註

19 借貸(續)

(a) 優先票據

於2022年6月30日，人民幣12,810,108,000元(2021年12月31日：人民幣12,109,661,000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2022年6月30日及2021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2022年6月30日，人民幣5,966,368,000元(2021年12月31日：人民幣8,394,049,000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2022年6月30日及2021年12月31日之公允價值並不重大。

(c) 銀行借貸

於2022年6月30日，銀行借貸人民幣40,323,986,000元(2021年12月31日：人民幣40,723,300,000元)由若干物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)、持作銷售竣工物業(附註11)及受限制現金(附註14)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣6,119,115,000元(2021年12月31日：人民幣7,333,909,000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2022年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣1,967,480,000元(2021年12月31日：人民幣2,990,640,000元)由若干物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註10)及持作銷售竣工物業(附註11)作抵押。

中期財務資料附註

20 合同負債

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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))	19,182	8,522
— 第三方	39,687,295	38,916,915
	39,706,477	38,925,437

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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021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)	8,725,093	11,539,266

(b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債的結餘相若，其預期將予於1至3年內確認。

中期財務資料附註

21 貿易及其他應付款

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	13,574,764	16,197,293
— 關聯方(附註29(d))	27,768	40,273
— 第三方	12,068,604	15,014,075
— 票據應付款— 第三方	1,478,392	1,142,945
其他應付款	22,519,791	23,839,652
— 關聯方(附註29(d))	11,167,882	11,363,136
— 非控制性權益	3,852,118	6,503,912
— 第三方(附註(b))	7,499,791	5,972,604
預收客戶的增值稅	3,261,783	2,451,453
應付股息	352,990	—
應付非控制性權益的股息	46,960	—
留成金應付款	1,684,930	1,525,557
應付利息	1,461,404	1,096,805
其他應付稅項	965,163	1,403,666
收購土地使用權應付款	2,818	1,379
	43,870,603	46,515,805
減：非即期部分		
其他應付款— 第三方	(176,702)	(137,115)
即期部分	43,693,901	46,378,690

(a) 於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	12,093,032	14,773,714
一年以上	1,481,732	1,423,579
	13,574,764	16,197,293

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(2021年12月31日：無)及應付非控制性權益的股息人民幣46,960,000元(2021年12月31日：無)以港元計值，應付利息人民幣21,790,000元(2021年12月31日：人民幣21,557,000元)以港元計值及應付利息人民幣269,454,000元(2021年12月31日：人民幣247,991,000元)以美元計值。
- (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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
物業銷售成本(包括建築成本、土地成本及資本化利息)	8,874,636	11,907,759
員工成本及其他勞動成本(包括董事薪酬)	1,329,966	1,289,458
廣告成本	280,106	372,982
稅項及其他徵費	191,503	196,681
外包保安、綠化及保潔和養護成本	137,748	153,148
折舊及攤銷	141,450	144,179
酒店營運開支	137,730	138,059
撇減持作銷售竣工物業	1,175,770	114,630
物業稅	71,287	108,617
能耗費	108,183	83,238
辦公相關開支	26,709	30,485
租金開支	17,903	14,740
捐款	22,441	7,290
核數師酬金	3,200	3,500

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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	2,460,429	2,637,819
－租賃負債	97,993	22,525
	2,558,422	2,660,344
減：資本化的融資成本	(2,146,217)	(1,901,249)
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	1,021,130	(267,573)
	1,433,335	491,522
融資成本		
融資收入	(122,570)	(135,139)
	1,310,765	356,383
融資成本－淨額		

24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	1,583,670	1,546,597
－中國土地增值稅	536,064	927,761
	2,119,734	2,474,358
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(725,436)	227,397
－中國土地增值稅	(56,412)	(34,897)
	(781,848)	192,500
	1,337,886	2,666,858

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	
	2022年 未經審核	2021年 未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	698,066	3,907,789
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,140,403	4,142,403
每股基本盈利(每股人民幣分)	16.9	94.3

(b) 攤薄

由於截至2022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(2021年6月30日：相同)。

26 股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：每股普通股港幣18分)。

2021年末期股息414,040,300港元(相等於人民幣352,990,000元)(以現金支付並附以股代息選項)(2020年：末期股息1,366,993,000港元(相等於人民幣1,124,912,000元))已於2022年6月17日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。

中期財務資料附註

27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	24,993,691	32,685,377
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保(附註(b))	1,258,905	1,234,831
	26,252,596	33,920,208

- (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。

中期財務資料附註

28 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	12,537,675	14,477,443
— 收購土地使用權	3,298,879	3,448,488
	15,836,554	17,925,931

(b) 租賃承擔

於2022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2022年及2021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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021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	3,134	3,211
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	20,936	57,143
由控股股東施加重大影響力的公司		
購買數碼化服務	11,589	18,450
共同控制實體及聯營公司		
銷售建築材料	17,986	92,294
利息收入	28,710	54,025
提供諮詢服務	113,407	79,648
提供商業運營服務及住宅物業管理服務	25,606	50,323

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2022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1,258,905,000元(2021年12月31日：人民幣1,234,831,000元)提供擔保(附註27)。
- (iii) 於2022年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣6,119,115,000元(2021年12月31日：人民幣7,333,909,000元)提供擔保(附註19(c))。
- (iv) 本集團若干銀行存款人民幣100,000,000元已經就其共同控制實體的商業物業開發提供質押(2021年12月31日：人民幣150,000,000元)。

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	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021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	8,177	10,808
— 退休金成本	982	931
	9,159	11,739

(d) 與關聯方的結餘

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
由最終控股股東控制的公司	13,492	—
共同控制實體	21,858	6,743
聯營公司	35,797	—
	71,147	6,743
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	7,214,951	7,722,673
聯營公司	2,489,777	2,464,880
	9,726,104	10,208,929
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	27,648	31,603
由控股股東施加重大影響力的公司	—	7,350
共同控制實體	120	208
聯營公司	—	1,112
	27,768	40,273
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	2,290,758	3,127,123
共同控制實體	4,906,298	4,511,708
聯營公司	3,970,826	3,724,305
	11,167,882	11,363,136

中期財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	3,042	-
聯營公司	16,140	8,522
	19,182	8,522

- (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及建築服務。
- (ii) 計入貿易應付款之應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備及保安智能化系統服務，其為無抵押、免息及須按合同條款結付。
- (iii) 計入其他應收款／應付款之應收／應付關聯方款項之性質為現金墊款。除應收若干共同控制實體款項為計息(附註13)外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。
- (iv) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括就提供諮詢及管理服務而支付的墊款。

30 非控制性權益注資

截至2022年6月30日止六個月，本集團與若干獨立第三方成立若干公司以開發由本集團控制的若干房地產項目，非控制性權益出資約人民幣57,176,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣2,545,698,000元)。

31 結算日後發生之事項

完成交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期分別為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(統稱「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2022年7月4日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就第四批2022年票據及第二批2022年票據；及(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2019年7月票據、2020年8月票據、2020年10月票據及2021年5月票據開展交換要約及同意徵求。

交換要約及同意徵求已於2022年7月15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169,770,700美元的2023年7月新票據；及(ii)本金總額為262,741,000美元的2024年1月新票據。詳情請參閱有關公佈。