

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

截至2024年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2024年6月30日止六個月

- 合約銷售額約為人民幣7,332百萬元，合約銷售面積約為690,941平方米；
- 收入約為人民幣15,651百萬元，較2023年同期上升約27.3%；
- 租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入約為人民幣2,175百萬元，較2023年同期上升約7.2%；
- 本公司擁有人應佔核心虧損約為人民幣1,937百萬元，與2023年同期相比，由盈轉虧。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2023年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

	2024年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	6,589,281	6,611,465
投資物業	3 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	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	455,734	550,628
	<u>100,055,312</u>	<u>98,327,616</u>
流動資產		
開發中物業	52,247,776	60,049,689
持作銷售竣工物業	17,136,924	16,893,542
合同資產	92,421	132,602
貿易應收款	4 1,504,494	2,087,543
其他應收款	22,500,224	22,475,540
預付款	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	1,215,523	1,511,490
現金及現金等價物	6,424,847	7,734,844
	<u>106,346,992</u>	<u>116,478,203</u>
總資產	<u>206,402,304</u>	<u>214,805,819</u>

中期簡明綜合資產負債表(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
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		36,779	36,779
其他儲備		2,159,544	2,181,992
保留盈利		33,626,523	36,249,392
		<u>35,822,846</u>	<u>38,468,163</u>
永續資本工具		-	578,942
非控制性權益		16,876,889	16,271,735
		<u>16,876,889</u>	<u>16,271,735</u>
總權益		<u>52,699,735</u>	<u>55,318,840</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	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
		<u>39,057,722</u>	<u>39,505,581</u>
流動負債			
借貸	5	29,596,700	29,383,306
貿易及其他應付款	6	44,628,292	42,003,157
合同負債		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
		<u>114,644,847</u>	<u>119,981,398</u>
總負債		<u>153,702,569</u>	<u>159,486,979</u>
權益及負債總額		<u>206,402,304</u>	<u>214,805,819</u>

中期簡明綜合全面收益表

	附註	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
收入	2	15,651,245	12,299,291
銷售成本		<u>(13,634,123)</u>	<u>(8,751,680)</u>
毛利		2,017,122	3,547,611
投資物業公允價值虧損－淨額	3	(728,527)	(464,536)
銷售及營銷成本		(316,377)	(393,423)
行政開支		(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		<u>(161,427)</u>	<u>5,437</u>
經營利潤		164,805	1,905,967
融資成本－淨額	7	(570,938)	(1,561,435)
採用權益法核算之投資之 分佔(虧損)／利潤		<u>(552,972)</u>	<u>738,581</u>
除所得稅前(虧損)／利潤		(959,105)	1,083,113
所得稅開支	8	<u>(1,087,607)</u>	<u>(791,193)</u>
期間(虧損)／利潤		<u>(2,046,712)</u>	<u>291,920</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		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		<u>(168)</u>	<u>(169)</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>1,928</u>	<u>12,246</u>
期間全面(虧損)／收入總額		<u>(2,044,784)</u>	<u>304,166</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	未經審核	未經審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
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	-	31,283
非控制性權益	<u>576,157</u>	<u>166,410</u>
	<u>(2,046,712)</u>	<u>291,920</u>
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	-	31,283
非控制性權益	<u>576,157</u>	<u>166,410</u>
	<u>(2,044,784)</u>	<u>304,166</u>
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)	9	
—基本	(63.3)	2.3
—攤薄	<u>(63.3)</u>	<u>2.3</u>

中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

截至2024年6月30日止六個月中期財務資料已按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告通常包含的所有附註類別。因此，中期財務資料應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱覽。

除下文所述外，於截至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。

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
- 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。

截至本公佈日期，重組尚未生效。

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。

2 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「首席營運決策者」))負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店經營。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

分部業績指各分部並無按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值收益／(虧損)、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤／(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	對銷 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	<u>13,027,028</u>	<u>973,191</u>	<u>1,202,396</u>	<u>448,630</u>	-	<u>15,651,245</u>
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7)						<u>(570,938)</u>
除所得稅前利潤						(959,105)
所得稅開支						<u>(1,087,607)</u>
期間利潤						<u>(2,046,712)</u>
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3)	-	(675,617)	(52,910)	-	-	<u>(728,527)</u>

截至2023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	對銷 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	<u>9,827,335</u>	<u>941,304</u>	<u>1,086,977</u>	<u>443,675</u>	<u>-</u>	<u>12,299,291</u>
分佔共同控制實體及 聯營公司除稅後利潤/ (虧損)	734,546	-	(73)	4,108	-	738,581
分部業績	2,411,737	469,604	136,089	(156,244)	-	2,861,186
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 之公允價值虧損						(8,036)
未分配經營成本						(208,602)
融資成本—淨額(附註7)						<u>(1,561,435)</u>
除所得稅前利潤						1,083,113
所得稅開支						<u>(791,193)</u>
期間利潤						<u>291,920</u>
折舊及攤銷確認為開支 投資物業公允價值虧損 淨額(附註3)	31,867	-	4,739	116,178	-	152,784
	<u>-</u>	<u>(413,781)</u>	<u>(50,755)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(464,536)</u>

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						<u>14,016,304</u>
總資產						<u>206,402,304</u>
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						<u>94,058,828</u>
總負債						<u>153,702,569</u>
資本開支(截至2024年 6月30日止六個月)	<u>122,562</u>	<u>2,574,628</u>	<u>8,479</u>	<u>146,505</u>	<u>-</u>	<u>2,852,174</u>

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						<u>14,520,611</u>
總資產						<u>214,805,819</u>
分部資產包括： 於共同控制實體及 聯營公司之權益	9,527,162	-	772	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						<u>92,702,844</u>
總負債						<u>159,486,979</u>
資本開支(截至2023年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>9,076</u>	<u>957,565</u>	<u>2,795</u>	<u>253,994</u>	<u>-</u>	<u>1,223,430</u>

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

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

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

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

3 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)
	<u>68,313,707</u>	<u>12,478,499</u>	<u>80,792,206</u>
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)
	<u>66,927,969</u>	<u>14,179,853</u>	<u>81,107,822</u>
於2023年6月30日之期末金額	66,927,969	14,179,853	81,107,822

4 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	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。

本集團於2024年6月30日及2023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：

	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)。

5 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	15,968,925	15,415,215
公司債券	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	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	2,416,317	2,464,687
減：一年內到期款項	(29,398,540)	(29,146,806)
	<u>28,843,851</u>	<u>29,436,754</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押	85,000	85,000
其他借貸—有抵押	113,160	151,500
加：長期借貸之即期部分	29,398,540	29,146,806
	<u>29,596,700</u>	<u>29,383,306</u>
總借貸	<u>58,440,551</u>	<u>58,820,060</u>

6 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	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	9,802,524	9,258,376
—非控制性權益	5,249,280	5,022,977
—第三方	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

(a) 於2024年6月30日及2023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：

	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

7 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
	<u>2,016,690</u>	<u>2,329,884</u>
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	<u>149,017</u>	<u>843,674</u>
融資成本	<u>613,035</u>	<u>1,624,052</u>
銀行存款利息收入	<u>(42,097)</u>	<u>(62,617)</u>
融資成本—淨額	<u>570,938</u>	<u>1,561,435</u>

8 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
	<u>1,485,760</u>	<u>1,074,501</u>
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)
	<u>(398,153)</u>	<u>(283,308)</u>
	<u>1,087,607</u>	<u>791,193</u>

中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。根據於2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法，位於中國的集團實體（「中國附屬公司」）適用之企業所得稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司就2008年1月1日後所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據自稅務機關取得之核准計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團於英屬維京群島成立之直接附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於期內在香港並無應課稅利潤，故並無於中期財務資料就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團實體利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

9 每股(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)	<u>(2,622,869)</u>	<u>94,227</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,140,403</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣分)	<u>(63.3)</u>	<u>2.3</u>

(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)。

10 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)。

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，中華人民共和國（「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綫，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)。

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	<u>690,941</u>	<u>7,331,579</u>	<u>10,611</u>

物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於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、上海吳涇藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝珺酒店、金華磐安寶龍藝珺酒店及紹興柯橋藝珺酒店)。

土地儲備

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

於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。

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」底綫，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管理控股有限公司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。

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。

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	<u>1,071,812</u>	<u>13,027</u>	<u>12,154</u>
	商業	200,648	1,647	8,208
	住宅	<u>871,164</u>	<u>11,380</u>	<u>13,063</u>

投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至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%。

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佔(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佔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，由分佔稅後利潤轉為分佔稅後虧損，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。

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。

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
	<u>19,331,666</u>	<u>20,173,675</u>

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
	<u>9,177,607</u>	<u>9,904,210</u>

(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。

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任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或用作管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大投資以及重大收購及出售

除本公佈所披露者外，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

除本公佈所披露者外，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。

進行證券交易的標準守則

本公司採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。可能管有本集團非公開內幕消息之相關僱員亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認截至2024年6月30日止六個月內均遵守標準守則所規定的準則。本公司於截至2024年6月30日止六個月並無察覺任何違規情況。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至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。

企業管治

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

董事認為，本公司於截至2024年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，由四位獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

報告期後事項

於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。截至本公佈日期，重組尚未生效。

充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2024年6月30日止六個月及直至本公佈日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份總數的25%以上。

於聯交所及本公司網站刊發中期報告

本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候於聯交所的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.powerlong.com 登載以供查閱。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2024年8月28日

於本公佈日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；非執行董事為許華芬女士；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。