

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2025年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2025年6月30日止六個月

- 合約銷售額約為人民幣3,723百萬元，合約銷售面積約為316,718平方米；
- 收入約為人民幣13,251百萬元，較2024年同期下降約15.3%；
- 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2,144百萬元，較2024年同期下降約1.4%；
- 毛利率上升約2.4個百分點至約15.3%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2024年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

		2025年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2024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		5,888,089	6,284,630
投資物業	3	77,875,495	77,269,444
無形資產		3,033	4,282
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		7,474,158	8,565,449
遞延所得稅資產		2,063,736	2,409,599
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產		46,500	47,963
		93,371,651	94,602,007
流動資產			
開發中物業		29,240,065	44,714,925
持作銷售竣工物業		21,759,616	15,023,720
合同資產		122,522	159,738
貿易應收款	4	1,350,525	1,477,684
其他應收款		22,939,085	23,230,120
預付款		3,454,590	3,450,176
預付稅項		1,513,229	1,813,757
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		7,077	9,373
受限制現金		1,308,803	1,431,604
現金及現金等價物		6,018,122	6,103,770
		87,713,634	97,414,867
總資產		181,085,285	192,016,874

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2025年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2024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		36,779	36,779
其他儲備		1,744,002	2,167,906
保留盈利		28,179,557	30,831,900
		<u>29,960,338</u>	<u>33,036,585</u>
非控制性權益		16,880,823	16,362,094
		<u>46,841,161</u>	<u>49,398,679</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	28,513,554	31,541,550
租賃負債		939,260	1,181,343
遞延所得稅負債		6,538,785	6,802,609
		<u>35,991,599</u>	<u>39,525,502</u>
流動負債			
借貸	5	27,597,821	26,179,508
貿易及其他應付款	6	39,844,275	39,520,893
合同負債		12,804,280	20,024,086
即期所得稅負債		17,918,829	17,298,802
租賃負債		87,320	69,404
		<u>98,252,525</u>	<u>103,092,693</u>
總負債		<u>134,244,124</u>	<u>142,618,195</u>
權益及負債總額		<u>181,085,285</u>	<u>192,016,874</u>

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
收入	2	13,251,243	15,651,245
銷售成本		<u>(11,226,014)</u>	<u>(13,634,123)</u>
毛利		2,025,229	2,017,122
投資物業公允價值虧損－淨額	3	(1,720,583)	(728,527)
銷售及營銷成本		(266,641)	(316,377)
行政開支		(546,833)	(584,465)
金融資產減值虧損－淨額		(173,533)	(61,521)
其他收入及虧損－淨額		<u>(185,082)</u>	<u>(161,427)</u>
經營(虧損)／利潤		(867,443)	164,805
融資成本－淨額	7	(637,573)	(570,938)
採用權益法核算之投資之 分佔虧損		<u>(17,950)</u>	<u>(552,972)</u>
除所得稅前虧損		(1,522,966)	(959,105)
所得稅開支	8	<u>(1,213,265)</u>	<u>(1,087,607)</u>
期間虧損		<u>(2,736,231)</u>	<u>(2,046,712)</u>
其他全面收入／(虧損)			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		1	2,096
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>(1,097)</u>	<u>(168)</u>
期間其他全面(虧損)／收入總額(扣除稅項)		<u>(1,096)</u>	<u>1,928</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(2,737,327)</u></u>	<u><u>(2,044,784)</u></u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024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		(2,652,343)	(2,622,869)
非控制性權益		<u>(83,888)</u>	<u>576,157</u>
		<u>(2,736,231)</u>	<u>(2,046,712)</u>
以下應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(2,653,439)	(2,620,941)
非控制性權益		<u>(83,888)</u>	<u>576,157</u>
		<u>(2,737,327)</u>	<u>(2,044,784)</u>
期間本公司擁有人應佔虧損之			
每股虧損(以每股人民幣分列示)	9		
—基本及攤薄		<u>(64.1)</u>	<u>(63.3)</u>

中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2024年12月31日止年度的年度經審核綜合財務報表(根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱覽。

除下文所述外，於截至2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

本集團於本中期期間編製簡明綜合財務報表首次應用下列經修訂的香港財務報告準則，並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

(a) 本集團採納的經修訂準則

香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性
---------------	--------

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(b) 已頒布而尚未生效但可提早採用的新訂及修訂本、準則、詮釋

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於2025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：

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 香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號修訂本 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 香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號	金融工具之分類及計量之修訂 ¹ 香港財務報告準則會計準則年度改進— 第11卷 ¹ 依賴自然能源生產電力的合同(修訂本) ¹ 財務報表之呈列及披露(新準則) ² 非公共受託責任附屬公司的披露(新準則) ² 香港詮釋第5號財務報表的呈列— 借款人對包含按要求還款條款的 定期貸款的分類(修訂本) ² 投資者與其聯營公司或合營企業之間資產的 出售或注資(修訂本) ³
--	---

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正在評估新訂及經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定新訂及經修訂之香港財務報告準則會否對本集團之業績及財務狀況以及披露構成重大影響。新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,652百萬元。於2025年6月30日，本集團有借貸合共約人民幣56,111百萬元，當中約人民幣27,598百萬元計入流動負債，而其總現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣7,327百萬元。於2025年6月30日，本集團有賬面總值約人民幣22,843百萬元的已違約或交叉違約的若干債務，包括優先票據、公司債券以及銀行及其他借貸。於2025年3月7日，本公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出清盤申請，清盤申請的聆訊已進一步延期至2025年11月17日(或2025年12月4日前的下一個可供聆訊日期)舉行。

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：

- 本集團已委任境外債務重組的財務顧問。本集團正與本集團債權人合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本集團平穩運行。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。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積極磋商；
- 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。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。

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2025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、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支的業績。

截至2025年6月30日止六個月簡明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2025年6月30日止六個月(未經審核)					
總分部收入	10,692,784	1,068,655	1,300,938	415,629	13,478,006
分部間收入	—	(114,403)	(111,149)	(1,211)	(226,763)
來自外部客戶之收入	10,692,784	954,252	1,189,789	414,418	13,251,243
分部業績	(50,892)	(840,705)	313,733	(49,949)	(627,813)
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產公允價值收益					4
未分配經營成本					(257,584)
融資成本—淨額(附註7)					(637,573)
除所得稅前虧損					(1,522,966)
所得稅開支(附註8)					(1,213,265)
期間虧損					(2,736,231)
折舊及確認為開支的攤銷	18,713	—	5,011	133,899	157,623
投資物業公允價值虧損(附註3)	—	(1,669,762)	(50,821)	—	(1,720,583)
開發中物業及持作銷售竣工物業減值 虧損—淨額	2,510,217	—	—	—	2,510,217
分佔共同控制實體稅後利潤／(虧損)	3,055	—	(172)	—	2,883
分佔聯營公司稅後利潤／(虧損)	(21,206)	—	—	373	(20,833)

截至2024年6月30日止六個月簡明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	<u>—</u>	<u>(109,750)</u>	<u>(130,546)</u>	<u>(2,171)</u>	<u>(242,467)</u>
來自外部客戶之收入	<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>
除所得稅前虧損					(959,105)
所得稅開支(附註8)					<u>(1,087,607)</u>
期間虧損					<u>(2,046,712)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	21,855	—	3,909	131,353	157,117
投資物業公允價值虧損(附註3)	—	(675,617)	(52,910)	—	(728,527)
開發中物業及持作銷售竣工物業減值 虧損—淨額	2,069,322	—	—	—	2,069,322
分佔共同控制實體稅後虧損	(269,289)	—	(1,336)	—	(270,625)
分佔聯營公司稅後虧損	<u>(282,136)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(211)</u>	<u>(282,347)</u>

於2025年6月30日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益以及截至該日止六個月的資本開支如下：

	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2025年6月30日(未經審核)						
分部資產	81,538,554	76,024,041	6,044,954	11,538,135	(6,911,050)	168,234,634
其他資產						<u>12,850,651</u>
總資產						<u>181,085,285</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,511,517	–	634	–	–	4,512,151
於聯營公司之權益	2,925,414	–	–	36,593	–	<u>2,962,007</u>
分部負債	39,363,902	2,836,186	2,603,308	5,254,864	(6,911,050)	43,147,210
其他負債						<u>91,096,914</u>
總負債						<u>134,244,124</u>
資本開支(截至2025年 6月30日止六個月) (未經審核)	<u>544</u>	<u>2,503,053</u>	<u>3,159</u>	<u>177,024</u>	<u>–</u>	<u>2,683,780</u>

於2024年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益以及截至2024年6月30日止六個月的資本開支如下：

	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12月31日(經審核)						
分部資產	92,882,080	75,290,007	5,982,795	11,140,498	(7,105,163)	178,190,217
其他資產						<u>13,826,657</u>
總資產						<u>192,016,874</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,489,869	–	807	–	–	4,490,676
於聯營公司之權益	4,038,553	–	–	36,220	–	<u>4,074,773</u>
分部負債	46,338,948	2,491,915	2,581,534	5,772,116	(7,105,163)	50,079,350
其他負債						<u>92,538,845</u>
總負債						<u>142,618,195</u>
資本開支(截至2024年 6月30日止六個月) (未經審核)	<u>122,562</u>	<u>2,574,628</u>	<u>8,479</u>	<u>146,505</u>	<u>–</u>	<u>2,852,174</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2025年6月30日止六個月(未經審核)			
於2025年1月1日之期初金額	66,358,759	10,910,685	77,269,444
添置	–	2,503,053	2,503,053
結轉	666,317	(666,317)	–
公允價值損失—淨額	(1,483,329)	(237,254)	(1,720,583)
出售	(169,825)	(6,594)	(176,419)
於2025年6月30日之期末金額	<u>65,371,922</u>	<u>12,503,573</u>	<u>77,875,495</u>
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	<u>68,313,707</u>	<u>12,478,499</u>	<u>80,792,206</u>

4 貿易應收款

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,870,208	1,952,254
— 第三方	1,802,566	1,886,774
— 關聯方	67,642	65,480
減：虧損撥備(附註(b))	(519,683)	(474,570)
	<u>1,350,525</u>	<u>1,477,684</u>

- (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2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	988,898	1,258,379
一年以上	881,310	693,875
	<u>1,870,208</u>	<u>1,952,254</u>

- (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2025年6月30日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣519,683,000元(2024年12月31日：人民幣474,570,000元)。

5 借 貸

	2025 年 6 月 30 日 未經審核 人民幣千元	2024 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	15,575,905	15,638,997
公司債券	6,304,552	6,298,743
商業按揭支持證券	2,115,367	2,123,840
資產支持證券	206,807	206,749
銀行借貸	29,649,780	31,005,152
—有抵押	29,561,138	30,915,141
—無抵押	88,642	90,011
其他借貸—有抵押	2,244,664	2,392,417
減：一年內到期款項	(27,583,521)	(26,124,348)
	<u>28,513,554</u>	<u>31,541,550</u>
計入流動負債之借貸：		
其他借貸—有抵押	14,300	55,160
加：長期借貸之即期部分	27,583,521	26,124,348
	<u>27,597,821</u>	<u>26,179,508</u>
總借貸	<u>56,111,375</u>	<u>57,721,058</u>

6 貿易及其他應付款

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	12,677,056	11,599,907
—關聯方	23,545	23,704
—第三方	12,498,099	11,414,899
—票據應付款—第三方	155,412	161,304
其他應付款及應計費用	20,778,831	22,228,862
—關聯方	8,094,239	8,897,216
—非控制性權益	3,760,133	3,826,267
—第三方	8,924,459	9,505,379
預收客戶的增值稅	1,151,417	1,692,865
留成金應付款	794,114	810,978
應付利息	2,986,566	1,950,039
其他應付稅項	1,432,774	1,214,725
收購土地使用權應付款	23,517	23,517
	39,844,275	39,520,893

(a) 於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	10,085,811	10,955,816
一年以上	2,591,245	644,091
	12,677,056	11,599,907

7 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	1,721,249	1,929,942
－租賃負債	29,455	86,748
	<u>1,750,704</u>	<u>2,016,690</u>
減：融資成本資本化	(901,174)	(1,552,672)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	<u>(186,104)</u>	<u>149,017</u>
融資成本	<u>663,426</u>	<u>613,035</u>
銀行存款利息收入	<u>(25,853)</u>	<u>(42,097)</u>
融資成本－淨額	<u>637,573</u>	<u>570,938</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	581,117	761,787
－中國土地增值稅	549,744	723,973
	<u>1,130,861</u>	<u>1,485,760</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	83,112	(320,976)
－中國土地增值稅	(708)	(77,177)
	<u>82,404</u>	<u>(398,153)</u>
	<u>1,213,265</u>	<u>1,087,607</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，故並無於簡明綜合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

(a) 基本

每股基本虧損根據本公司擁有人應佔虧損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	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	<u>(2,652,343)</u>	<u>(2,622,869)</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(每股人民幣分)	<u>(64.1)</u>	<u>(63.3)</u>

(b) 攤薄

由於截至2025年6月30日止六個月內概無潛在攤薄普通股，故此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同(2024年6月30日：相同)。

10 股息

董事會並不建議派付截至2025年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

今年以來，在國際環境複雜多變的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟運行總體平穩、穩中向好，經濟高質量發展向新向好，展現出強大韌性與內生動力。房地產行業則仍處於深度調整階段，在穩住樓市、更大力度推動房地產市場止跌回穩的政策主基調下，各地政策持續優化上新，結合城市更新推進城中村和危舊房改造，多管齊下釋放改善性需求。需求端政策主要體現在多地取消限購、限貸、限售等措施，降首付、降房貸利率、降交易稅費，取消普宅標準，多地取消落戶限制，持續優化人才引進，全方位優化公積金購房支持力度，發放購房補貼或房票等，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，房地產融資協調機制持續擴圍增效，聚焦保交房，提升「白名單」項目貸款投放率和發放時效，推動金融資源精準支持房地產項目合理融資需求，緩解房企流動性壓力。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，助力房地產市場止跌回穩。

業務回顧

截至2025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2025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3,723百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣7,332百萬元)。截至2025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316,718平方米(截至2024年6月30日止六個月：690,941平方米)。

於截至2025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2025年6月30日止六個月		
	銷售面積	銷售金額	平均售價
	平方米	人民幣 千元	人民幣／ 平方米
商業	50,949	633,028	12,425
住宅	265,769	3,089,672	11,625
合計	316,718	3,722,700	11,754

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2025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8,572,714平方米(於2024年12月31日：約8,312,181平方米)，較2024年12月31日增加約3.1%。

於截至2025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，武夷山寶龍廣場於2025年5月30日成功開業。於2025年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達63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2025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10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、杭州濱江藝珺酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝珺酒店及金華磐安寶龍藝珺酒店)。

土地儲備

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

於2025年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為13.87百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為11.63百萬平方米；持作未來發展物業約為2.24百萬平方米。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2025年6月30日，本集團土地儲備約57%分佈於長三角地區。

展望

預期2025年下半年，房地產行業將圍繞「穩定預期、激活需求、優化供給、化解風險」，採取有力措施鞏固房地產市場止跌回穩態勢。未來將因城施策調減限制性措施，加力實施城市更新行動，穩步推進城中村和危舊房改造，以存量改造激活增量需求，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。堅持優化增量與盤活存量相結合，預計將加大高品質住房供給，完善與落實專項債支持存量房收儲，築牢市場風險防綫。有序搭建相關基礎性制度，扎實有力推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，優化和完善住房供應體系，著力構建房地產發展新模式。在房地產行業逐步構建平穩、健康、高質量發展的新階段，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，本集團凝心聚力同奮進，於2025年中提出「盤活增效，穩進拓新」的發展主題，聚焦2025年下半年重點工作「盤活、增效、拓新」，即繼續推動項目盤活突破，積極面對市場實現銷售目標，努力化債為企業發展創造空間；聚焦精英團隊打造，持續深耕核心資產，激活低效專注品質；積極引入資源推動空間增值，挖掘品牌聯合佈局發展，以創見進取、出海扎根為指引，探索發展新機遇。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，堅持質量為先、責任為先的原則，持續提升精細化管理，科學化降本增效，用更好的產品與服務贏得市場。全員堅定信心，團結拼搏，以高度責任心和拼搏精神化解難題，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，力爭年內實現高質量開業計劃。本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司將以「三大工程」為戰略方向進行深度運營，以「質量提升細緻服務」為目標，以「運營能力－招商能力－產品能力」為核心，三大能力相互支撐、協同發力，共同構建商業運營領域的核心競爭力。圍繞精準定位，全面提升項目品牌吸引力和市場影響力，充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值。構建招商管理體系，分類管控項目出租率，完善團隊與協同機制，策略性搭建多元複合品牌矩陣，攜手提升商業體價值，全方位夯實招商管理效能。以人才作為核心資源，構建「文化認同」價值內核，聚焦打造「高勝任強後備年輕化可持續」的一把手團隊，為企業發展厚植人才根基，營造會呼吸、有溫度、能提供情緒價值的商業空間。

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，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。本公司、其財務顧問中國國際金融香港證券有限公司及其法律顧問盛德律師事務所將與本公司債權人及其顧問合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本公司平穩運行。

本集團將積極推動人才與企業協同發展，倡導員工秉持務實文化，重新認知自我。通過激活個體潛能，助力員工實現自我價值；通過優化及流程再造，提升整體工作效率；實施多維激勵機制，打造精英團隊。本集團將繼續秉持「激發潛能、匯聚精英」的人才戰略，為人才成長搭建廣闊平台、創造機會，實現企業與人才共生共贏。

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2025年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣13,251百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣15,651百萬元)，較2024年同期下降約15.3%，主要是由於物業銷售收入下降所致。

物業銷售收入

於截至2025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2025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10,693百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣13,027百萬元)，較2024年同期下降約17.9%，主要是由於住宅物業交付下降所致。

於截至2025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2025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	135,813	1,167	8,593
	住宅	214,782	2,886	13,437
海南	商業	1,995	31	15,539
	住宅	104,373	1,332	12,762
大灣區	商業	1,343	14	10,424
	住宅	23,745	404	17,014
其他	商業	89,013	656	7,370
	住宅	239,362	4,203	17,559
合計		810,426	10,693	13,194
商業		228,164	1,868	8,187
住宅		582,262	8,825	15,156

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2025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954百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣973百萬元)，較2024年同期下降約2.0%。

截至2025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1,190百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣1,202百萬元)，較2024年同期下降約1.0%。

截至2025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2,144百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣2,175百萬元)，較2024年同期下降約1.4%。

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2025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414百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣449百萬元)，較2024年同期下降約7.8%，主要是由於經濟下行與消費降級導致對酒店的需求下降所致。

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2025年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣11,226百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣13,634百萬元)，較2024年同期下降約17.7%，主要是由於已出售及交付物業建築面積減少所致。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，毛利約為人民幣2,025百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣2,017百萬元)，較2024年同期上升約0.4%。毛利率於截至2025年6月30日止六個月為15.3%，較截至2024年6月30日止六個月的12.9%上升2.4個百分點。該等變動主要是由於高利潤住宅物業及商業物業的收入比例增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損約人民幣1,721百萬元(截至2024年6月30日止六個月公允價值虧損：約人民幣729百萬元)。公允價值虧損較2024年同期增加約人民幣992百萬元，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2025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813百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣901百萬元)，較2024年同期下降約9.8%，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

截至2025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18百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣553百萬元)。採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損較2024年同期減少約人民幣535百萬元，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨虧損額減少所致。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣1,213百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣1,088百萬元)，較2024年同期上升約11.6%，主要是由於房地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則撇減遞延所得稅資產所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,652百萬元(截至2024年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,623百萬元)。

截至2025年6月30日止六個月，每股基本虧損約為人民幣64.1分(截至2024年6月30日止六個月：每股基本虧損約人民幣63.3分)。

截至2025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1,632百萬元(截至2024年6月30日止六個月：核心虧損約人民幣1,351百萬元)。

截至2025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1,760百萬元(截至2024年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔核心虧損約人民幣1,937百萬元)。

(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2025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7,327百萬元(於2024年12月31日：約人民幣7,535百萬元)，較2024年12月31日下降約2.8%。

借款

本集團於2025年6月30日的借款總額約為人民幣56,111百萬元(於2024年12月31日：約人民幣57,721百萬元)，較2024年12月31日下降約2.8%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣31,908百萬元、公司債券約為人民幣6,305百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,115百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元及優先票據約為人民幣15,576百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣27,597百萬元，一年後到期的借款約人民幣28,514百萬元。

淨負債比率

於2025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104.1%(於2024年12月31日：約101.6%)。

借款成本

截至2025年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,751百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣2,017百萬元)，較2024年同期下降約13.2%，主要是由於本集團相比2024年同期借款總額下降所致。實際利率由截至2024年6月30日止六個月的5.85%下降至截至2025年6月30日止六個月的5.30%，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2025年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣60,042百萬元(於2024年12月31日：人民幣60,665百萬元)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2025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33,935百萬元(於2024年12月31日：約人民幣35,487百萬元)。資產支持證券人民幣207百萬元(於2024年12月31日：人民幣207百萬元)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2025年6月30日，除本公佈所披露者外，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：

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024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	13,409,131	16,166,946
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	717,760	764,050
	<u>14,126,891</u>	<u>16,930,996</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2025年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2024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	6,873,819	7,046,342
	<u>6,873,819</u>	<u>7,046,342</u>

(2) 租賃的承擔

截至2025年6月30日及2024年12月31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2025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、港元或澳門元列值的借款，合共約為人民幣25,017百萬元。人民幣兌美元、港元或澳門元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。此外，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意在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2025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2025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2025年6月30日，本集團總共僱用全職僱員7,852名(於2024年12月31日：8,152名僱員)，本集團截至2025年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣915百萬元。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2025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2025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2025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2025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2025年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

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2025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(「**企業管治守則**」)第二部分的所有適用守則條文，惟與企業管治守則的守則條文第C.1.7條有所偏離。

企業管治守則的守則條文第C.1.7條列明，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司為其董事投購的董事責任保險於2025年4月1日已失效，且經本公司合理努力尚未能找到保費水平合理同時又能給予董事足夠保障的董事責任保險。本公司將繼續就此尋找適當的投保。

本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2025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2025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。

審閱未經審核中期業績

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師中瑞和信會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。本公司獨立核數師並無就其對本集團截至2025年6月30日止六個月中期財務資料發出的中期財務資料審閱報告發表結論。以下為獨立核數師就本集團截至2025年6月30日止六個月的中期財務資料審閱報告摘錄。

摘錄自中期財務資料審閱報告

「不發表結論基準

與持續經營有關的重大不確定因素

如中期財務資料附註2所述，截至2025年6月30日止六個月，貴集團產生 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣2,652百萬元。於2025年6月30日，貴集團有借貸合共約人民幣56,111百萬元，當中約人民幣27,598百萬元計入流動負債，而其總現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣7,327百萬元。於2025年6月30日，貴集團有賬面總值約人民幣22,843百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券以及銀行及其他借貸。於2025年3月7日，貴公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出清盤申請，清盤申請的聆訊已進一步延期至2025年11月17日(或2025年12月4日前的下一個可供聆訊日期)舉行。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問，因此 貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產及解除負債。儘管上文所述，貴公司董事(「董事」)以持續經營基準編製中期財務資料，其有效性取決於中期財務資料附註2所載 貴集團為緩解流動資金壓力及改善財務業績而採取的各種計劃及措施能否成功，而該等計劃及措施存在重大不確定性。

由於存在重大不確定因素、該等因素之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就董事採用持續經營基準編製中期財務資料是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現中期財務資料附註2所述的各項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，以計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在中期財務資料中。」

報告期後事項

茲提述本公司日期為2025年3月7日、2025年3月31日、2025年5月12日及2025年7月14日的公佈，內容有關本公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出的清盤申請。清盤申請的聆訊已進一步延期至2025年11月17日(或2025年12月4日前的下一個可供聆訊日期)舉行。本公司將密切監察有關清盤申請的進展。

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2025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2025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，2025年8月29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歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。