



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)

股份代號: 1238

2025 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
中期簡明綜合財務資料的審閱報告	20
中期簡明綜合資產負債表	22
中期簡明綜合全面收益表	24
中期簡明綜合權益變動表	25
中期簡明綜合現金流量表	27
中期簡明綜合財務資料附註	28



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2025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
張洪峰先生

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

歐陽寶豐先生
(於2025年8月1日獲委任)
梅建平先生
丁祖昱先生
劉曉蘭女士

審核委員會

歐陽寶豐先生(主席)
(於2025年8月1日獲委任)
梅建平先生
丁祖昱先生
劉曉蘭女士

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

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

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
銅鑼灣希慎道33號
利園一期
19樓1901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

中瑞和信會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
九龍尖沙咀東
科學館道9號
新東海商業中心
13樓1305-07室

香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

管理層討論及分析

市場回顧

今年以來，在國際環境複雜多變的背景下，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線，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)。



管理層討論及分析

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：

截至2025年6月30日止六個月			
業態	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	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、上海吳涇藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝瑋酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝瑋酒店及金華磐安寶龍藝瑋酒店)。

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。

管理層討論及分析

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，築牢市場風險防線。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。

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，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。

管理層討論及分析

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。

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)。

管理層討論及分析

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。

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，除本報告所披露者外，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
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保

13,409,131	16,166,946
717,760	764,050
14,126,891	16,930,996

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
6,873,819	7,046,342

(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。

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

除本報告所披露者外，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

除本報告所披露者外，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

本公司董事（「董事」）會（「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。

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。

權益披露

董事於證券的權益

於2025年6月30日，本公司各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	-	2,800,000	-	1,825,071,000	1,827,871,000	44.15%	
				(附註2)			
許華芳先生	-	503,400	-	597,568,000	598,071,400	14.44%	
				(附註3)			
肖清平先生	911,700	-	-	-	911,700	0.02%	
張洪峰先生	184,300	-	-	-	184,300	0.004%	
許華芬女士	61,470,000	-	226,623,000	-	288,093,000	6.96%	
			(附註4)				

附註：

1. 該等百分比已根據於2025年6月30日的已發行股份總數(即4,140,403,000股股份)計算。
2. 該等股份由天龍控股有限公司持有，天龍控股有限公司由Skylong Family Limited全資擁有，而Skylong Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Skylong Trust(許健康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，許健康先生被視為於根據Skylong Trust持有的股份中擁有權益。
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，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。
4. 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	-	-	17,442,000 (附註2)	1,500,000 (附註3)	18,942,000	2.95%	

附註：

1. 該等百分比已根據於2025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，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。

除上文披露者外，於2025年6月30日，本公司董事或最高行政人員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2025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)
TMF (Cayman) Ltd.(附註3及4)	受託人	2,422,639,000	58.51%
Skylong Family Limited(附註3)	於受控法團的權益	1,825,071,000	44.08%
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,825,071,000	44.08%
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	249,523,000	6.03%
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2025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Skylong Family Limited全資擁有，而Skylong Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Skylong Trust(許健康先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%。
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2025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

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。

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。

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2025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2025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，即歐陽寶豐先生、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士組成。審核委員會主席歐陽寶豐先生具備適當專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2025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2025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。

企業管治

審閱未經審核中期業績

本報告所載列財務資料未經審核，惟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簡明綜合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日止六個月的中期簡明綜合財務資料審閱報告摘錄。

摘錄自中期簡明綜合財務資料的審閱報告

「不發表結論基準

與持續經營有關的重大不確定因素

如中期簡明綜合財務資料附註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簡明綜合財務資料，其有效性取決於中期簡明綜合財務資料附註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簡明綜合財務資料是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現中期簡明綜合財務資料附註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簡明綜合財務資料中。」

企業管治

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2025年6月13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(「**2019年7月融資協議**」)，該協議的還款期其後延長24個月。根據2019年定期貸款融資(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200百萬美元(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賬簿管理人)、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300百萬美元(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2025年6月30日，2019年7月融資協議、2020年5月融資協議、2020年6月融資協議、2021年7月融資協議及2021年8月融資協議各自存續，觸發上市規則第13.21條項下的披露責任。

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58.59%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2025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。

董事會及董事資料變更

自本公司2024年年報刊發以來及於本報告日期董事會的變更載列如下：

- (1) 自2025年6月13日起，施思妮女士已退任執行董事。
- (2) 自2025年8月1日起，(i)魏偉峰先生已辭任獨立非執行董事及審核委員會主席；及(ii)歐陽寶豐先生已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。

除上文所披露者外，自本公司2024年年報刊發以來，董事會概無其他變更及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其他資料。

中期簡明綜合財務資料的審閱報告

截至2025年6月30日止六個月

致寶龍地產控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

緒言

我們獲委聘以審閱載於第22至60頁寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的中期簡明綜合財務資料，此中期簡明綜合財務資料包括於2025年6月30日的中期簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及中期簡明綜合財務資料的附註解釋，包括重大會計政策資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期簡明綜合財務資料報告必須符合其相關條文及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱結果，對本中期簡明綜合財務資料發表結論，並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，由於本報告於「不發表結論基準」一節所述有關重大不確定因素之間的潛在相互作用以及其對中期簡明綜合財務資料可能產生的累積影響，我們不可能就中期簡明綜合財務資料發表結論。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證我們將知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，我們不對中期簡明綜合財務資料發表結論。

不發表結論基準

與持續經營有關的重大不確定因素

如中期簡明綜合財務資料附註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22,843百萬元之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簡明綜合財務資料，其有效性取決於中期簡明綜合財務資料附註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。

中期簡明綜合財務資料的審閱報告

截至2025年6月30日止六個月

不發表結論基準(續)

與持續經營有關的重大不確定因素(續)

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簡明綜合財務資料是否恰當發表意見。倘貴集團無法實現中期簡明綜合財務資料附註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簡明綜合財務資料中。

我們對截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法發表意見。於2024年12月31日的餘額列載於2025年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

不發表結論

由於本報告於「不發表結論基準」一節所述有關持續經營的重大不確定因素之間的潛在相互作用以及其對該等中期簡明綜合財務資料可能產生的累積影響，我們不對中期簡明綜合財務資料發表結論。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

周耀華

審核項目董事

執業證書編號P04686

香港，2025年8月29日

中期簡明綜合資產負債表

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	5,888,089	6,284,630
投資物業	7	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	8	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	10	29,240,065	44,714,925
持作銷售竣工物業	11	21,759,616	15,023,720
合同資產		122,522	159,738
貿易應收款	12	1,350,525	1,477,684
其他應收款	13	22,939,085	23,230,120
預付款	9	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	14	1,308,803	1,431,604
現金及現金等價物	15	6,018,122	6,103,770
		87,713,634	97,414,867
		181,085,285	192,016,874
總資產			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	36,779	36,779
其他儲備	17	1,744,002	2,167,906
保留盈利		28,179,557	30,831,900
		29,960,338	33,036,585
永續資本工具	18	–	–
非控制性權益		16,880,823	16,362,094
		46,841,161	49,398,679
總權益			

中期簡明綜合資產負債表

	附註	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
負債			
非流動負債			
借貸	19	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
		35,991,599	39,525,502
流動負債			
借貸	19	27,597,821	26,179,508
貿易及其他應付款	21	39,844,275	39,520,893
合同負債	20	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
		98,252,525	103,092,693
總負債		134,244,124	142,618,195
權益及負債總額		181,085,285	192,016,874

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第22至60頁的中期簡明綜合財務資料已於2025年8月29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	2025年 未經審核 人民幣千元	2024年 未經審核 人民幣千元
收入	5	13,251,243	15,651,245
銷售成本	22	(11,226,014)	(13,634,123)
毛利		2,025,229	2,017,122
投資物業公允價值虧損－淨額	7	(1,720,583)	(728,527)
銷售及營銷成本	22	(266,641)	(316,377)
行政開支	22	(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		(185,082)	(161,427)
經營(虧損)/利潤		(867,443)	164,805
融資成本－淨額	23	(637,573)	(570,938)
採用權益法核算之投資之分佔虧損	8	(17,950)	(552,972)
除所得稅前虧損		(1,522,966)	(959,105)
所得稅開支	24	(1,213,265)	(1,087,607)
期間虧損		(2,736,231)	(2,046,712)
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	17	1	2,096
其後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	(1,097)	(168)
期間其他全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)		(1,096)	1,928
期間全面虧損總額		(2,737,327)	(2,044,784)
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		(83,888)	576,157
		(2,736,231)	(2,046,712)
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		(83,888)	576,157
		(2,737,327)	(2,044,784)
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) 基本及攤薄	25	(64.1)	(63.3)

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	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2025年6月30日止六個月

(未經審核)

於2025年1月1日結餘

全面(虧損)/收入：

— 期間虧損

期間其他全面(虧損)/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

期間全面虧損總額

與擁有人交易：

— 股息

— 附屬公司擁有權益變動而

控制權不變

— 僱員股份獎勵計劃

— 出售附屬公司

與擁有人交易總計

於2025年6月30日餘額

36,779	2,167,906	30,831,900	33,036,585	-	16,362,094	49,398,679
-	-	(2,652,343)	(2,652,343)	-	(83,888)	(2,736,231)
-	(1,097)	-	(1,097)	-	-	(1,097)
-	1	-	1	-	-	1
-	(1,096)	(2,652,343)	(2,653,439)	-	(83,888)	(2,737,327)
-	-	-	-	-	(8,620)	(8,620)
-	(427,339)	-	(427,339)	-	611,149	183,810
-	4,531	-	4,531	-	1,157	5,688
-	-	-	-	-	(1,069)	(1,069)
-	(422,808)	-	(422,808)	-	602,617	179,809
36,779	1,744,002	28,179,557	29,960,338	-	16,880,823	46,841,161

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本	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(虧損)/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/(虧損)							
—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

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

	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	2,271,425	2,240,754
已付中國企業所得稅	(250,800)	(210,983)
已付中國土地增值稅	(112,050)	(205,872)
已付利息	(684,722)	(1,043,631)
經營活動產生的現金	1,223,853	780,268
投資活動現金流		
購買物業及設備	(138,323)	(148,375)
購買使用權資產	-	(107,962)
投資物業建築費用及土地使用權付款	(470,310)	(896,792)
購買無形資產	-	(166)
出售物業及設備所得款項	277,096	171,632
出售投資物業所得款項	49,706	3,285
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的所得款項	2,300	-
已收股息	331,265	-
於共同控制實體及聯營公司之投資	(21,906)	-
給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款	(296,842)	(2,660,135)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款	1,121,840	3,513,009
已收利息	25,853	42,097
銀行存款(增加)/減少	(5,924)	933
投資活動所得/(所用)的現金	874,755	(82,474)
融資活動現金流		
借貸所得款項	-	24,982
償還借貸	(1,448,132)	(1,578,287)
受限制現金解除/(抵押)借貸	11,204	(13,689)
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款	289,423	225,151
共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款	230,565	3,313,111
向最終控股股東控制的人士償還現金墊款	(179,518)	(1,368)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益償還現金墊款	(1,209,581)	(3,904,703)
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	183,810	9,961
已付股息	(8,620)	(18,240)
租賃付款的本金部分及利息支出	(52,997)	(65,003)
融資活動所用的現金	(2,183,846)	(2,008,085)
現金及現金等價物減少	(85,238)	(1,310,291)
期初現金及現金等價物	6,103,770	7,734,844
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益	(410)	294
期終現金及現金等價物	6,018,122	6,424,847

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合財務資料附註

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。

本公司認為，本公司的直接及最終控股公司為天龍控股有限公司，而本公司的最終控股股東為許健康先生。

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。

除另有說明外，該等中期簡明綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。截至2025年6月30日止六個月本未經審核中期簡明綜合財務資料於2025年8月29日經董事會批准刊發。

中期簡明綜合財務資料並未經審核。

2 編製基準及會計政策

未經審核中期簡明綜合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。未經審核中期簡明綜合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／或該等中期簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(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	金融工具之分類及計量之修訂 ¹
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	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ¹
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	依賴自然能源生產電力的合同(修訂本) ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露(新準則) ²
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(新準則) ²
香港詮釋第5號	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
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(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。

中期簡明綜合財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

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；

中期簡明綜合財務資料附註

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。

3 估計

未經審核中期簡明綜合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。

編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，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2024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。

中期簡明綜合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2024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。

中期簡明綜合財務資料附註

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2025年6月30日及2024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2025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	105	—	6,972	7,077
總計	105	—	6,972	7,077
於2024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	112	—	9,261	9,373
總計	112	—	9,261	9,373

期內層級間並無轉撥。於2025年6月30日，概無重大金融負債以公允價值計量(2024年12月31日：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

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。

收入包括物業銷售、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(主要包括酒店業務及提供諮詢服務的收入)。截至2025年及2024年6月30日止六個月收入包括下列各項：

	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
物業銷售	10,692,784	13,027,028
投資物業租金收入	954,252	973,191
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	1,189,789	1,202,396
其他物業開發相關服務收入	414,418	448,630
	13,251,243	15,651,245
客戶合同收入		
— 於某時間點	10,839,060	13,167,659
— 隨時間	1,457,931	1,510,395
確認收入時間	12,296,991	14,678,054
其他來源的收入—租金收入	954,252	973,191
	13,251,243	15,651,245

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

分部業績指各分部並無金融資產公允價值收益、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日止六個月的中期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23)					(637,573)
除所得稅前虧損					(1,522,966)
所得稅開支(附註24)					(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7)	-	(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)

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月的中期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	-	(109,750)	(130,546)	(2,171)	(242,467)
來自外部客戶之收入	13,027,028	973,191	1,202,396	448,630	15,651,245
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23)					(570,938)
除所得稅前虧損					(959,105)
所得稅開支(附註24)					(1,087,607)
期間虧損					(2,046,712)
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7)	-	(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	(282,136)	-	-	(211)	(282,347)

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

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						12,850,651
總資產						181,085,285
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	-	2,962,007
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						91,096,914
總負債						134,244,124
資本開支(截至2025年6月30日 止六個月)(未經審核)	544	2,503,053	3,159	177,024	-	2,683,780

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

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						13,826,657
總資產						192,016,874
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	-	4,074,773
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						92,538,845
總負債						142,618,195
資本開支(截至2024年6月30日 止六個月)(未經審核)						
	122,562	2,574,628	8,479	146,505	-	2,852,174

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)。

中期簡明綜合財務資料附註

6 物業及設備

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 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日之期初賬面淨值	4,108,650	2,175,980	6,284,630
添置	152,923	27,804	180,727
出售	(174,462)	(245,183)	(419,645)
折舊開支	(123,847)	(33,776)	(157,623)
於2025年6月30日之期末賬面淨值	3,963,264	1,924,825	5,888,089
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

於2025年6月30日，賬面淨值為人民幣1,469,157,000元(2024年12月31日：人民幣1,507,822,000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2025年6月30日止六個月，借貸的資本化比率為5.09%(截至2024年6月30日止六個月：5.76%)。

土地使用權包括收購租期介乎40至70年(2024年：相同)的若干土地使用權的成本，該等土地全部位於中國，主要作酒店樓宇及其他自用樓宇。

中期簡明綜合財務資料附註

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	65,371,922	12,503,573	77,875,495
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

於2025年6月30日及2024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2025年6月30日止六個月，借貸之資本化比率為5.09%(截至2024年6月30日止六個月：5.76%)。

於2025年6月30日，投資物業人民幣36,693,013,000元(2024年12月31日：人民幣37,225,304,000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2025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。

中期簡明綜合財務資料附註

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。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小和位置)作出適當調整。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

8 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2025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

	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
採用權益法核算之投資：		
共同控制實體	4,512,151	4,490,676
聯營公司	2,962,007	4,074,773
	7,474,158	8,565,449

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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	2,883	(270,625)
聯營公司	(20,833)	(282,347)
	(17,950)	(552,972)

9 預付款

	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
收購土地使用權(附註(a))	2,368,670	2,375,065
其他	1,085,920	1,075,111
預付款之即期部分	3,454,590	3,450,176

(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。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註28(a))。

中期簡明綜合財務資料附註

10 開發中物業

	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
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	9,228,069	14,164,090
— 資本化利息	4,401,756	5,580,836
— 土地使用權	15,610,240	24,969,999
	29,240,065	44,714,925

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。本集團物業開發的正常營運週期一般介乎2至3年。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2025年6月30日，開發中物業至可變現淨值的減值虧損為人民幣5,449,194,000元（2024年12月31日：人民幣3,447,179,000元）。

於2025年6月30日，約人民幣13,623,833,000元（2024年12月31日：人民幣18,409,268,000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2025年6月30日止六個月，借貸資本化比率為5.09%（截至2024年6月30日止六個月：5.76%）。

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2025年6月30日，持作銷售竣工物業至可變現淨值的減值虧損為人民幣7,967,521,000元（2024年12月31日：人民幣7,459,319,000元）。

於2025年6月30日，約人民幣8,241,450,000元（2024年12月31日：人民幣3,496,791,000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）。

中期簡明綜合財務資料附註

12 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(附註29(d))	67,642	65,480
減：虧損撥備(附註(b))	(519,683)	(474,570)
	1,350,525	1,477,684

- (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2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	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
	1,870,208	1,952,254

- (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)。
- (c) 於報告日期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。

中期簡明綜合財務資料附註

13 其他應收款

	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
收購土地使用權之訂金	56,500	56,500
其他應收款：	23,384,077	23,576,793
— 關聯方(附註29(d))	9,071,484	9,392,729
— 非控制性權益	8,612,440	8,549,176
— 應收第三方的其他款項	5,700,153	5,634,888
減：虧損撥備	(501,492)	(403,173)
	22,939,085	23,230,120

- (a) 本集團的其他應收款主要以人民幣計值。
- (b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，來自關聯方的其他應收款為免息及須按要求償還。
- (c) 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。
- (d) 來自第三方的其他應收款主要包括建設項目按金。
- (e) 於2025年6月30日及2024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。

中期簡明綜合財務資料附註

14 受限制現金

	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
項目建設保證金(附註(a))	1,065,310	1,224,084
銀行承兌票據保證金	32,051	34,350
銀行借貸保證金(附註(b))	14,529	25,733
銀行存款	44,072	38,148
其他	152,841	109,289
	1,308,803	1,431,604
以下列貨幣計值：		
—人民幣	1,308,803	1,431,604
	1,308,803	1,431,604

(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2025年6月30日，本集團向指定銀行存入現金存款約人民幣14,529,000元(2024年12月31日：人民幣25,733,000元)，以作為銀行借貸的抵押(附註19)。

中期簡明綜合財務資料附註

15 現金及現金等價物

	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
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	5,995,088	6,058,404
— 以港元計值	15,458	29,799
— 以美元計值	7,503	15,511
— 以澳門元計值	73	56
	6,018,122	6,103,770

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

	普通股數目	股本 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：			
於2025年1月1日及2025年6月30日	30,000,000,000		
已發行並繳足：			
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
於2025年1月1日及2025年6月30日	4,140,403,000	36,779	36,779
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

中期簡明綜合財務資料附註

17 其他儲備(續)

(c) 重估儲備

截至6月30日止六個月

	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	(1,463)	(224)
稅務開支－遞延所得稅	366	56
其他全面收入總額－扣除稅項	(1,097)	(168)

(d) 以股份為基礎薪酬儲備

股份獎勵計劃

本集團附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」)於2019年12月30日在聯交所上市(「上市」)。

於2020年9月10日，寶龍商業採納一項股份獎勵計劃(「2020年股份獎勵計劃」)並以Tricor Trust (Hong Kong) Limited為受託人。

於2020年11月24日，寶龍商業根據2020年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。根據2020年股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲達成時，將分別於2023年6月及2025年6月歸屬50%及50%獎勵股份。於2023年6月，已歸屬5,625,000股獎勵股份。

於2024年11月1日，陳先生辭任寶龍商業執行董事兼行政總裁。根據2020年股份獎勵計劃的條款，餘下5,625,000股於當日尚未歸屬的獎勵股份將不會轉讓予陳先生。

按授出日期當日價格20.15港元計算，11,250,000股獎勵股份的總面值為112,500港元及公允價值為226,688,000港元(相等於約人民幣192,446,000元)。截至2025年6月30日止六個月，確認有關2020年股份獎勵計劃的開支人民幣零元(2024年6月30日：人民幣10,128,000元)。

於2020年12月31日，寶龍商業宣佈，由本公司執行董事之一許華芳先生全資擁有的匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)採納一項股份獎勵計劃(「匯鴻股份獎勵計劃」)，以向合資格人士(包括寶龍商業及其附屬公司的主要管理人員以及對寶龍商業有特別貢獻的人士)授予激勵股份(由匯鴻管理作為匯鴻股份獎勵計劃的受託人持有)(「激勵股份」)，以表彰相關合資格人士的貢獻並予以鼓勵及獎勵。

中期簡明綜合財務資料附註

17 其他儲備(續)

(d) 以股份為基礎薪酬儲備(續)

股份獎勵計劃(續)

於2022年9月21日(即授予日期)，根據匯鴻股份獎勵計劃的條款並在其條件規限下，寶龍商業已議決轉讓若干激勵股份，而合資格承授人須就此支付購買價每股人民幣1.1111元。該等激勵股份將於有關歸屬條件達成後轉讓予合資格承授人。

根據匯鴻股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲達成時，將歸屬100%激勵股份。於2025年6月30日，承授人已購買並獲轉讓合共27,558,000股激勵股份(於2024年12月31日：21,428,000股股份)。截至2025年6月30日止六個月，確認有關匯鴻股份獎勵計劃的開支人民幣5,688,000元(2024年6月30日：人民幣2,772,000元)。

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2025年6月30日止六個月(未經審核)			
於2025年1月1日結餘	-	-	-
結轉永續資本工具	-	-	-
於2025年6月30日結餘	-	-	-
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	-	-	-

永續資本工具(即公司債券「19寶龍MTN002」，本金額人民幣500,000,000元，票面年利率為10.05%)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工具於2024年4月9日提前到期，因此於截至2024年6月30日止六個月將該筆永續資本工具重新分類為債務工具。

中期簡明綜合財務資料附註

19 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(附註(a))	15,575,905	15,638,997
公司債券(附註(b))	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(附註(c))	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(附註(d))	2,244,664	2,392,417
減：非流動借貸之即期部分	(27,583,521)	(26,124,348)
	28,513,554	31,541,550
計入流動負債之借貸：		
其他借貸—有抵押(附註(d))	14,300	55,160
加：長期借貸之即期部分	27,583,521	26,124,348
	27,597,821	26,179,508
總借貸	56,111,375	57,721,058

(a) 優先票據

於2025年6月30日，人民幣15,575,905,000元(2024年12月31日：人民幣15,638,997,000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2025年6月30日及2024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2025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2025年6月30日，違約或交叉違約的優先票據總金額為人民幣15,575,906,000元(2024年12月31日：人民幣15,638,997,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

19 借貸(續)

(b) 公司債券

於2025年6月30日，人民幣5,822,770,000元(2024年12月31日：人民幣5,821,390,000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2025年6月30日及2024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2025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2025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(2024年12月31日：人民幣2,047,500,000元)。

誠如附註18所述，永續資本工具(即公司債券「19寶龍MTN002」，本金額人民幣500,000,000元，票面年利率為10.05%)於截至2024年6月30日止六個月轉作借貸。

(c) 銀行借貸

於2025年6月30日，銀行借貸人民幣29,561,138,000元(2024年12月31日：人民幣30,915,141,000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6,475,805,000元(2024年12月31日：人民幣6,573,264,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註29(b)(iii))。

於2025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4,996,128,000元(2024年12月31日：人民幣4,943,622,000元)。

(d) 其他借貸

於2025年6月30日，來自其他非銀行金融機構的借貸人民幣2,258,964,000元(2024年12月31日：人民幣2,447,577,000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2025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223,179,000元(2024年12月31日：人民幣254,039,000元)。

20 合同負債

	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
即期合同負債		
— 關聯方(附註29(d))	20,298	23,578
— 第三方	12,783,982	20,000,508
	12,804,280	20,024,086

合同負債主要指收取的物業預售款項。

中期簡明綜合財務資料附註

20 合同負債(續)

(a) 就合同負債確認的收入

下表載列就結轉合同負債於本報告期間確認的收入。

	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
已確認收入(計入於期初的合同負債結餘)	8,969,404	10,237,641

(b) 尚未履行的履約責任

截至2025年6月30日及2024年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

21 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(附註29(d))	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(附註29(d))	8,094,239	8,897,216
— 非控制性權益	3,760,133	3,826,267
— 第三方(附註(b))	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

中期簡明綜合財務資料附註

21 貿易及其他應付款(續)

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，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

(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，惟應付利息人民幣1,457,541,000元(2024年12月31日：人民幣984,595,000元)以美元計值及應付利息人民幣312,830,000元(2024年12月31日：人民幣233,457,000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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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)	7,326,330	10,208,457
撇減開發中物業及持作銷售竣工物業	2,510,217	2,069,322
員工成本及其他勞動成本(包括董事薪酬)	861,180	864,975
廣告成本	161,692	177,355
折舊及攤銷	158,940	157,117
酒店營運開支	124,147	149,822
外包保安、綠化及保潔和養護成本	150,462	140,363
能耗費	123,729	129,004
物業稅	120,627	121,463
辦公相關開支	18,666	20,059
租金開支	2,420	4,176
捐款	4	22

中期簡明綜合財務資料附註

23 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
	1,750,704	2,016,690
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	(186,104)	149,017
融資成本	663,426	613,035
銀行存款利息收入	(25,853)	(42,097)
融資成本－淨額	637,573	570,938

24 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
	1,130,861	1,485,760
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)
	82,404	(398,153)
	1,213,265	1,087,607

中國企業所得稅

本集團中國業務經營的所得稅撥備，乃根據其現有的法例、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%。

中期簡明綜合財務資料附註

24 所得稅開支(續)

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，故並無於中期簡明綜合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。

25 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)	(2,652,343)	(2,622,869)
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(每股人民幣分)	(64.1)	(63.3)

(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)。

中期簡明綜合財務資料附註

26 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)。

27 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	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
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	13,409,131	16,166,946
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保(附註(b))	717,760	764,050
	14,126,891	16,930,996

- (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

	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
	6,873,819	7,046,342

中期簡明綜合財務資料附註

28 承擔(續)

(b) 租賃承擔

於2025年6月30日及2024年12月31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

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2025年及2024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	
	2025年 未經審核 人民幣千元	2024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	369	389
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	10,605	1,888
由控股股東施加重大影響力的公司		
購買數碼化服務	3,426	7,794
由控股股東控制		
租金開支	6,030	—
利息開支	52,432	—
共同控制實體及聯營公司		
銷售建築材料	7,024	8,484
利息收入	—	2,137
提供諮詢服務	5,970	10,525
提供商業運營服務及住宅物業管理服務	5,203	15,886

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。

中期簡明綜合財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

- (ii) 於2025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717,760,000元(2024年12月31日：人民幣764,050,000元)提供擔保(附註27)。
- (iii) 於2025年6月30日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣6,475,805,000元(2024年12月31日：人民幣6,573,264,000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。

(c) 主要管理人員酬金

	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
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	8,073	10,597
— 退休金成本	719	903
	8,792	11,500

中期簡明綜合財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	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	4,171	2,489
共同控制實體	52,330	51,326
聯營公司	11,141	11,665
	67,642	65,480
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	7,912,600	8,209,739
聯營公司	1,137,508	1,161,614
	9,071,484	9,392,729
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制的公司	23,545	23,172
共同控制實體	-	532
	23,545	23,704
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	1,973,775	1,863,870
共同控制實體	2,723,663	2,815,416
聯營公司	3,396,801	4,217,930
	8,094,239	8,897,216

中期簡明綜合財務資料附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	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
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(iv))：		
共同控制實體	6,649	6,142
聯營公司	13,649	17,436
	20,298	23,578

- (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) 除應付由最終控股股東控制的公司款項約人民幣1,958,015,000元(2024年12月31日：零)為無抵押及按年利率5.4%(2024年：零)計息外，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，為無抵押、免息及按要求的收取/償還。
- (iv) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括就購買物業及諮詢服務而支付的墊款。

30 結算日後發生之事項

誠如本公司日期為2025年3月7日、2025年3月31日、2025年5月12日及2025年7月14日的公佈所載列，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。本公司將密切監察有關清盤申請的進展。