

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2026年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2026年6月30日止六個月

- 合約銷售額約為人民幣3,420百萬元，合約銷售面積約為332,199平方米；
- 收入約為人民幣8,184百萬元，較2025年同期下降約38.2%；
- 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1,913百萬元，較2025年同期下降約10.8%；
- 本公司擁有人應佔虧損大幅收窄至約人民幣592百萬元，而2025年同期則為約人民幣2,652百萬元，同比減少約77.7%。

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2026年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2025年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

		2026年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2025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		5,043,416	5,162,387
投資物業	3	69,421,735	74,527,594
無形資產		2,730	3,059
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		6,416,638	6,502,082
遞延所得稅資產		2,385,355	2,290,353
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產		45,766	46,462
		<u>83,336,280</u>	<u>88,552,577</u>
流動資產			
開發中物業		17,403,960	23,800,969
持作銷售竣工物業		20,045,679	19,058,916
合同資產		153,288	192,883
貿易應收款	4	1,345,263	1,374,947
其他應收款		24,048,592	23,430,217
預付款		3,257,339	3,424,675
預付稅項		1,468,049	1,449,149
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		8,506	10,110
受限制現金		1,888,288	1,872,738
現金及現金等價物		5,633,100	5,368,987
		<u>75,252,064</u>	<u>79,983,591</u>
總資產		<u>158,588,344</u>	<u>168,536,168</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		36,779	36,779
其他儲備		1,725,576	1,759,271
保留盈利		24,371,082	24,930,156
		<u>26,133,437</u>	<u>26,726,206</u>
非控制性權益		13,083,957	13,428,491
		<u>39,217,394</u>	<u>40,154,697</u>
總權益			
負債			
非流動負債			
借貸	5	17,543,493	20,832,253
租賃負債		349,365	515,898
遞延所得稅負債		5,985,436	6,030,331
		<u>23,878,294</u>	<u>27,378,482</u>
流動負債			
借貸	5	32,231,928	34,222,683
貿易及其他應付款	6	39,406,691	39,497,965
合同負債		6,027,486	9,466,485
即期所得稅負債		17,767,944	17,731,624
租賃負債		58,607	84,232
		<u>95,492,656</u>	<u>101,002,989</u>
總負債		119,370,950	128,381,471
權益及負債總額		<u>158,588,344</u>	<u>168,536,168</u>

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
收入	2	8,183,915	13,251,243
銷售成本		<u>(7,635,716)</u>	<u>(11,226,014)</u>
毛利		548,199	2,025,229
投資物業公允價值虧損－淨額	3	(2,651,190)	(1,720,583)
銷售及營銷成本		(201,307)	(266,641)
行政開支		(316,777)	(546,833)
金融資產減值虧損－淨額		(191,118)	(173,533)
其他收入及收益／(虧損)－淨額		<u>2,611,717</u>	<u>(185,082)</u>
經營虧損		(200,476)	(867,443)
融資成本－淨額	7	(144,644)	(637,573)
採用權益法核算之投資之 分佔虧損		<u>(51,406)</u>	<u>(17,950)</u>
除所得稅前虧損		(396,526)	(1,522,966)
所得稅開支	8	<u>(422,694)</u>	<u>(1,213,265)</u>
期間虧損		<u>(819,220)</u>	<u>(2,736,231)</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		26	1
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>(522)</u>	<u>(1,097)</u>
期間其他全面虧損總額(扣除稅項)		<u>(496)</u>	<u>(1,096)</u>
期間全面虧損總額		<u><u>(819,716)</u></u>	<u><u>(2,737,327)</u></u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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：		
本公司擁有人	(592,273)	(2,652,343)
非控制性權益	<u>(226,947)</u>	<u>(83,888)</u>
	<u>(819,220)</u>	<u>(2,736,231)</u>
以下應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(592,769)	(2,653,439)
非控制性權益	<u>(226,947)</u>	<u>(83,888)</u>
	<u>(819,716)</u>	<u>(2,737,327)</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>(14.3)</u>	<u>(64.1)</u>

中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

截至2026年6月30日止六個月的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第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定而編製。未經審核簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2025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會計準則編製)一併閱覽。

除下文所述外，於截至2026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2025年12月31日止年度的年度綜合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香港財務報告準則會計準則之修訂本，並於本集團2026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	金融工具的分類及計量之修訂
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
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷

於本中期期間應用香港財務報告準則會計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) 已頒布但尚未生效之香港財務報告準則會計準則之新訂立及修訂本

本集團並未提早應用下列已頒布但尚未生效之香港財務報告準則會計準則之新訂立及修訂本：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露(新準則) ¹
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ¹
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之修訂 ²

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 尚未有強制生效日期，但可供採納

持續經營基準

截至2026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592百萬元。於2026年6月30日，本集團錄得流動負債淨額約人民幣20,241百萬元及有借貸合共約人民幣49,775百萬元，當中約人民幣32,232百萬元計入流動負債，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7,521百萬元。於2026年6月30日，本集團有賬面總值約人民幣24,899百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券以及銀行及其他借貸。

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：

- 於2025年10月10日，本公司與由本公司發行或擔保之本金總額約人民幣15,301百萬元之各項現有票據，以及本集團訂立或擔保之本金總額約人民幣4,419百萬元之現有貸款(統稱為「計劃債務」)的持有人特別小組(「特別小組」)簽訂了一項重組支持協議(「重組支持協議」)，以就計劃債務的重組(「重組」)達成協議，旨在為本公司境外債務提供整體管理解決方案(「整體解決方案」)，其由本公司就計劃債務之債權人(「計劃債權人」)可選擇的一個或多個不同選項組成，以滿足重組代價之要求，目標在於解決當前之流動性問題。截至2025年12月19日(即經延長同意費用截止日期)，持有超過85.48%計劃債務的持有人已提交函件，同意加入重組支持協議。

根據重組相關條款及條件，支付重組代價的選項之一涉及(包括但不限於)本公司出售或質押其附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，在聯交所上市，股份代號：9909)的股份，以全數或部分提供資金總額為40百萬美元的現金。於2026年1月27日，本公司全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司(「賣方」)與Prime Capital Investment Limited就出售寶龍商業已發行股本中的160,725,000股股份(「目標股份」)訂立股份購買協議(「該協議」)，以供賣方根據該協議所載的條款及條件，以總代價360,827,625港元出售目標股份(「建議出售」)。建議出售已於2026年3月18日舉行的股東特別大會上獲股東正式通過。

此外，在2026年3月17日進行的召開聆訊中，香港特別行政區高等法院已指示本公司召開計劃債權人會議，旨在根據香港法例第622章《公司條例》第670、673及674條，批准(無論是否經修改)本公司與計劃債權人間擬訂的安排方案。尋求法院批准該計劃的呈請已於2026年6月17日進行聆訊，法院已根據其作出的命令(「批准令」)批准該計劃。該計劃的生效日期為2026年6月22日。然而，截至本公佈日期，重組生效日期(定義見重組支持協議)尚未發生；

- 由本公司之附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司發行的六筆境內公司債券及資產支持證券的重組方案已於2026年1月獲相關債券持有人會議審議通過。該六筆債券的本金及利息償還安排已予以調整，並向上述債券持有人提供包括回購選項、股票選項及一般債權人申索選擇權在內的重組方案。於報告日期，回購選項已獲全面行使且其後失效。本集團將確保持續實施及完成上述重組；
- 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2026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)、其他收入及收益、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2026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2026年6月30日止六個月(未經審核)					
總分部收入	5,850,036	925,292	1,209,099	425,173	8,409,600
分部間收入	—	(107,403)	(114,200)	(4,082)	(225,685)
來自外部客戶之收入	5,850,036	817,889	1,094,899	421,091	8,183,915
分部業績	(1,422,430)	(1,710,277)	122,808	(206,945)	(3,216,844)
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產公允價值虧損					(123)
其他收入及收益					3,106,442
未分配經營成本					(141,357)
融資成本—淨額(附註7)					(144,644)
除所得稅前虧損					(396,526)
所得稅開支(附註8)					(422,694)
期間虧損					(819,220)
確認為開支的折舊	7,269	—	4,672	136,727	148,668
投資物業公允價值虧損(附註3)	—	2,626,298	24,892	—	2,651,190
開發中物業及持作銷售竣工物業減值 虧損—淨額	721,375	—	—	—	721,375
分佔共同控制實體稅後虧損／(利潤)	49,948	—	(616)	—	49,332
分佔聯營公司稅後虧損	1,709	—	—	365	2,074

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)
確認為開支的折舊	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虧損／(利潤)	(3,055)	—	172	—	(2,883)
分佔聯營公司稅後虧損／(利潤)	21,206	—	—	(373)	20,833

於2026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2026年6月30日(未經審核)						
分部資產	65,975,763	67,978,273	5,835,102	11,656,130	(6,079,612)	145,365,656
其他資產						13,222,688
總資產						158,588,344
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,374,223	–	1,609	–	–	3,375,832
於聯營公司之權益	3,004,172	–	–	36,634	–	3,040,806
分部負債	30,573,536	2,474,801	2,439,304	5,807,186	(6,079,612)	35,215,215
其他負債						84,155,735
總負債						119,370,950
資本開支(截至2026年 6月30日止六個月) (未經審核)	1,104	1,023,832	2,423	167,677	–	1,195,036

於2025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2025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2025年12月31日(經審核)						
分部資產	70,480,442	72,905,454	5,901,030	11,352,809	(5,147,367)	155,492,368
其他資產						13,043,800
總資產						168,536,168
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,450,184	–	993	–	–	3,451,177
於聯營公司之權益	3,013,906	–	–	36,999	–	3,050,905
分部負債	33,457,320	2,588,885	2,326,693	5,627,614	(5,147,367)	38,853,145
其他負債						89,528,326
總負債						128,381,471
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

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2026年6月30日止六個月(未經審核)			
於2026年1月1日之期初金額	63,094,942	11,432,652	74,527,594
添置	–	1,023,832	1,023,832
結轉	1,130,714	(1,130,714)	–
公允價值損失—淨額	(2,651,190)	–	(2,651,190)
出售附屬公司後終止確認	(2,614,001)	–	(2,614,001)
出售	(864,500)	–	(864,500)
於2026年6月30日之期末金額	<u>58,095,965</u>	<u>11,325,770</u>	<u>69,421,735</u>
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>

4 貿易應收款

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,786,087	1,747,777
— 第三方	1,685,849	1,685,995
— 關聯方	100,238	61,782
減：虧損撥備(附註(b))	(440,824)	(372,830)
	<u>1,345,263</u>	<u>1,374,947</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2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	994,234	994,398
一年以上	791,853	753,379
	<u>1,786,087</u>	<u>1,747,777</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2026年6月30日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣440,824,000元(2025年12月31日：人民幣372,830,000元)。

5 借 貸

	2026 年 6 月 30 日 未經審核 人民幣千元	2025 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	14,839,775	15,301,100
公司債券	3,898,345	6,339,995
商業按揭支持證券	2,099,987	2,112,135
資產支持證券	88,413	206,762
銀行借貸	26,616,047	28,602,010
—有抵押	26,536,831	28,514,217
—無抵押	79,216	87,793
其他借貸—有抵押	2,232,854	2,478,634
減：一年內到期款項	(32,231,928)	(34,208,383)
	<u>17,543,493</u>	<u>20,832,253</u>
計入流動負債之借貸：		
其他借貸—有抵押	—	14,300
加：長期借貸之即期部分	<u>32,231,928</u>	<u>34,208,383</u>
	<u>32,231,928</u>	<u>34,222,683</u>
總借貸	<u>49,775,421</u>	<u>55,054,936</u>

6 貿易及其他應付款

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	11,372,952	11,034,352
—關聯方	18,786	19,662
—第三方	11,209,235	10,866,162
—票據應付款—第三方	144,931	148,528
其他應付款及應計費用	21,156,487	21,697,605
—關聯方	7,336,340	7,536,251
—非控制性權益	5,162,458	5,160,916
—第三方	8,657,689	9,000,438
預收客戶的增值稅	547,719	853,604
留成金應付款	770,132	810,630
應付利息	4,136,498	3,728,422
其他應付稅項	1,400,824	1,351,273
收購土地使用權應付款	22,079	22,079
	39,406,691	39,497,965

(a) 於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	7,837,396	8,194,500
一年以上	3,535,556	2,839,852
	11,372,952	11,034,352

7 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	1,573,294	1,721,249
－租賃負債	12,202	29,455
	<u>1,585,496</u>	<u>1,750,704</u>
減：融資成本資本化	(583,538)	(901,174)
融資活動產生之匯兌收益－淨額	<u>(828,193)</u>	<u>(186,104)</u>
融資成本	<u>173,765</u>	<u>663,426</u>
銀行存款利息收入	<u>(29,121)</u>	<u>(25,853)</u>
融資成本－淨額	<u>144,644</u>	<u>637,573</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 未經審核 人民幣千元	2025年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	396,516	581,117
－中國土地增值稅	107,048	549,744
	<u>503,564</u>	<u>1,130,861</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(80,794)	83,112
－中國土地增值稅	(76)	(708)
	<u>(80,870)</u>	<u>82,404</u>
	<u>422,694</u>	<u>1,213,265</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	
	2026年 未經審核	2025年 未經審核
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	<u>(592,273)</u>	<u>(2,652,343)</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>(14.3)</u>	<u>(64.1)</u>

(b) 攤薄

由於截至2026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(2025年6月30日：相同)。

10 股息

董事會並不建議派付截至2026年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2025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，在國際形勢錯綜複雜的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟延續總體平穩、向新向優的發展態勢，展現出強大的韌性和活力，經濟長期向好的基本面沒有改變，高質量發展的步伐持續穩健向前。房地產行業則整體延續調整態勢，在著力穩定房地產市場、控增量、去庫存、優供給的政策主線指引下，市場迎來結構性邊際修復階段，2026年上半年整體呈現「築底盤整、結構分化、品質迭代」的運行態勢。政策端延續「因城施策」靈活框架，聚焦需求端持續發力，全國層面優化首付比例、房貸利率等核心支持政策，各地有序鬆綁限購、限貸、限售等限制性措施，持續拓寬公積金使用場景、落地購房補貼與房票安置等，為購房者入市降低門檻和成本，同時推進城市更新和城鎮老舊小區改造，有序開展存量商品房收儲轉化保障房工作，打通「賣舊買新」置換鏈條，分層釋放剛性與改善型住房需求。企業端以風險常態化處置、保障項目按期交付為核心抓手，房地產融資協調機制實現常態化運行，優化「白名單」項目管理，落實存量項目貸款展期、調整還款安排等配套紓困舉措，持續強化優質項目金融保障，精準匹配房地產項目合理融資需求，分類紓解各類房企資金周轉壓力。各房企審時度勢，深耕核心城市市場，持續打磨產品力與服務能力，積極佈局城市更新、存量運營等新賽道，踐行企業責任擔當，推動行業加快邁向高質量發展。

業務回顧

截至2026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2026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3,420百萬元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,723百萬元)。截至2026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332,199平方米(截至2025年6月30日止六個月：316,718平方米)。

於截至2026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2026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	78,411	619,160	7,896
住宅	253,788	2,800,840	11,036
合計	332,199	3,420,000	10,295

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2026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8,186,793平方米(於2025年12月31日：約8,322,130平方米)，較2025年12月31日減少約1.6%。

於2026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7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2026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9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、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2026年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為13百萬平方米，其中，已完工可售及開發建設中的物業約為10百萬平方米；持作未來發展物業約為3百萬平方米。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2026年6月30日，本集團土地儲備約55.6%分佈於長三角地區。

展望

預期2026年下半年，房地產市場將延續築底修復、分化運行格局，緊扣築牢安全屏障、穩定房地產市場總要求，統籌風險常態化處置與存量提質轉型，持續落實控增量、去庫存、優供給工作導向，鞏固邊際修復基礎，統籌發展和安全。政策端將加快房地產發展新模式相關基礎制度落地，堅持「因城施策」精準調控，系統落地住房公積金制度改革舉措，持續拓寬繳存覆蓋與全週期使用場景，多措並舉支持剛需、初婚初育及多子女家庭合理住房消費，健全存量資產盤活長效機制，用好保障房專項配套工具，有序推進存量商品房收購轉化，完善「賣舊買新」置換支持體系，分層釋放剛性與改善型住房需求。產業端扎實推進城市更新專項行動，統籌城中村、老舊小區及危舊房改造，盤活存量土地、

閒置樓宇等低效資源，有序推進安全舒適、綠色智慧的「好房子」建設，同步實施房屋品質與物業服務提質行動，兼顧增量優化與存量改造雙提升，健全商品房與保障性住房雙軌供給體系。企業端持續完善常態化房地產融資協調與「白名單」項目管理機制，落實存量貸款展期、還款調整等紓困舉措，分類精準匹配房企合理融資需求，以市場化法治化路徑推進債務風險化解，常態化保障項目按期交付。各房企將堅守穩健經營、保交付基本底線，立足城市基本面優化投資佈局，深耕核心區域市場，持續打磨產品與綜合服務能力，主動佈局城市更新、存量運營等多元賽道，加快由傳統重資產開發向開發運營並舉模式轉型，共同推動行業實現平穩健康、高質量可持續發展。

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2026年中提出「極致穿透，智贏未來」的發展主題，聚焦2026年下半年重點工作，地產板塊將持續做好資產守護，堅持一債一策，聚焦重點項目盤活與大單突破，以一城一策、閉環到底的方式夯實發展底氣；商業板塊將堅持造場先行，以「生態場域」重構空間價值與情緒共鳴，推動流量轉化為「留量」，並加快招商、法務、銷售額、能耗等智營場景落地；酒店板塊將回歸「品質、服務、體驗」三大基本功，針對困難項目與低效資產堅持止血與造血並舉；商辦板塊將打透核心項目，沉澱可複製標準，並在優勢城市探索輕資產模式突破。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅定做負責任的企業。全員要直面問題、主動破局，以極致穿透的工作作風推動關鍵任務落地，以數字化、智能化和組織進化提升發展質量，以更強的責任心、執行力和創新意識推動公司繼續向前，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（「**寶龍商業**」）將「造場先行、悅客提質、菁英驅動、智營賦能」作為發展戰略，深耕長三角核心區域，實現從「空間運營」到「價值創造」的深度轉型。2026年下半年，寶龍商業將從以下三方面推進工作：聚焦場景價值提升，深化智能營運賦能；煥新服務體驗升級，緊盯核心指標增長；強化組織效能建設，厚植人才發展根基。具體而言，以場景價值提升為核心，持續推進空間改造與標杆場域建設，實現存量資產價值重煥；深化智能營運，推動數據全面在線與AI技術賦能，以數字化手段全面提升運營效率與決策精度，構建「空間+科技」的資產運營新格局。落地品牌重塑標準體系，聚焦五大核心面客區質量提升，推動從流量運營向留量變現的深層轉變，實現品牌體驗與用戶價值的雙重突破；圍繞「重煥、提質、盤活」三大策略，確保年度經營目標穩步達成。打造「高勝任、強後備、年輕化、可持續」一把手團隊，推動敏捷組織建設，提升組織運行效率，啟動全員體系化AI培訓，構建多層次人才培養與輸送體系，為企業長期發展厚植人才根基，營造有溫度、有活力、可持續的商業組織生態。

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。本公司一直與其專業顧問努力推進整體解決方案，以期制定切實可行的重組方案，旨在解決其流動資金限制、確保本集團可持續營運及保障所有持份者的利益。自先前重組計劃於2025年2月失效以來，本公司繼續努力，透過香港安排計劃

(「計劃」)對其境外債務進行進一步整體重組(「重組」)。經考慮本集團所有持份者的利益，本公司訂立重組支持協議(「重組支持協議」)，並於2025年10月10日公佈重組的建議條款。計劃於2026年5月12日舉行的計劃會議上獲計劃債權人批准，並於2026年6月17日獲香港高等法院頒令批准。所有計劃條件已獲達成，而計劃生效日期於2026年6月22日落實。於本公佈日期，重組生效日期(定義見重組支持協議)尚未落實。

本集團始終以人才與企業協同發展為核心導向，錨定共生共進發展，深耕企業文化建設，引導全體員工深挖自身潛能、明晰價值定位，賦能個體持續成長、實現價值跨越；通過流程迭代與體系再造破除效能壁壘，全方位激活組織活力、提升運營效率；搭建多維複合激勵機制，築牢團隊精神紐帶、增強集體凝聚力。本集團將繼續秉持「激發潛能、彙聚精英」人才戰略，持續搭建優質發展平台、拓寬人才上升通道，以人才優勢夯實企業高質量發展根基，以企業穩健發展承載人才價值實現，聚力達成企業與人才雙向賦能、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2026年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣8,184百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣13,251百萬元)，較2025年同期下降約38.2%，主要是由於物業銷售收入以及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下降所致。

物業銷售收入

於截至2026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2026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5,850百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣10,693百萬元)，較2025年同期下降約45.3%，主要是由於住宅及商業物業交付下降所致。

於截至2026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2026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	95,727	850	8,879
	住宅	227,370	3,411	15,002
海南	商業	836	5	5,981
	住宅	73,490	736	10,015
大灣區	商業	131	1	7,634
	住宅	10,280	134	13,035
其他	商業	41,151	298	7,242
	住宅	41,206	415	10,071
合計		490,191	5,850	11,934
商業		137,845	1,154	8,372
住宅		352,346	4,696	13,328

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2026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818百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣954百萬元)，較2025年同期下降約14.3%，主要是由於本期間可租賃面積減少所致。

截至2026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1,095百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣1,190百萬元)，較2025年同期下降約8.0%，主要是由於本集團管理之零售商業物業之個別管理合約終止所致。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務費收入約為人民幣1,913百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣2,144百萬元)，較2025年同期下降約10.8%，主要是由於本期間可租賃面積減少及本集團管理之零售商業物業之個別管理合約終止所致。

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2026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421百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣414百萬元)，較2025年同期上升約1.7%。

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2026年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣7,636百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣11,226百萬元)，較2025年同期下降約32.0%，主要是由於已出售及交付物業建築面積減少，導致總成本相應下降所致。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，毛利約為人民幣548百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣2,025百萬元)，較2025年同期下降約72.9%，主要是由於房地產行業經營環境嚴峻，導致物業銷售收入減少所致。毛利率於截至2026年6月30日止六個月為6.7%，較截至2025年6月30日止六個月的15.3%下降8.6個百分點，主要是由於持續承壓的房地產銷售價格所致。

投資物業公允價值虧損

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得公允價值虧損約人民幣2,651百萬元(截至2025年6月30日止六個月公允價值虧損：約人民幣1,721百萬元)。公允價值虧損較2025年同期增加約人民幣930百萬元，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2026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518百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣813百萬元)，較2025年同期下降約36.3%，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。

其他收入及收益／(虧損)－淨額

截至2026年6月30日止六個月，本集團確認其他收入及收益約人民幣2,612百萬元，與2025年同期的其他收入及虧損約人民幣185百萬元相比實現扭虧為盈，主要由於本期內本公司之附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司發行的六筆境內公司債券及資產支持證券進行重組實現債務重組收益人民幣3,106百萬元，去年同期無此收益所致。

採用權益法核算之投資之分佔虧損

截至2026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51百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣18百萬元)。採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損較2025年同期增加約人民幣33百萬元，主要是由於共同控制實體淨虧損額增加所致。

所得稅開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣423百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣1,213百萬元)，較2025年同期下降約65.1%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅開支減少所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2026年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣592百萬元(截至2025年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,652百萬元)。

截至2026年6月30日止六個月，每股基本虧損約為人民幣14.3分(截至2025年6月30日止六個月：每股基本虧損約人民幣64.1分)。

截至2026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)、債務重組安排收益、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1,989百萬元(截至2025年6月30日止六個月：核心虧損約人民幣1,632百萬元)。

截至2026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)、債務重組安排收益、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1,966百萬元(截至2025年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔核心虧損約人民幣1,760百萬元)。

(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2026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7,521百萬元(於2025年12月31日：約人民幣7,242百萬元)，較2025年12月31日上升約3.9%。

借款

本集團於2026年6月30日的借款總額約為人民幣49,775百萬元(於2025年12月31日：約人民幣55,055百萬元)，較2025年12月31日下降約9.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣28,849百萬元、公司債券約為人民幣3,898百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,100百萬元、資產支持證券約人民幣88百萬元及優先票據約為人民幣14,840百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣32,232百萬元，一年後到期的借款約人民幣17,543百萬元。

淨負債比率

於2026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107.7%(於2025年12月31日：約119.1%)。

借款成本

截至2026年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,585百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣1,751百萬元)，較2025年同期下降約9.5%，主要是由於本集團相比2025年同期借款總額下降所致。實際利率由截至2025年6月30日止六個月的5.30%下降至截至2026年6月30日止六個月的5.06%，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2026年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣45,671百萬元(於2025年12月31日：人民幣53,635百萬元)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2026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30,870百萬元(於2025年12月31日：約人民幣33,119百萬元)。資產支持證券人民幣88百萬元(於2025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2026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：

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025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	4,821,473	9,749,564
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	609,835	679,905
	<u>5,431,308</u>	<u>10,429,469</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2026年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2025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	5,737,101	6,534,536
	<u>5,737,101</u>	<u>6,534,536</u>

(2) 租賃的承擔

截至2026年6月30日及2025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2026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22,687百萬元。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

杭州華展房地產開發有限公司出售事項

誠如本公司日期為2026年1月12日的通函所披露，於2025年12月23日，本集團訂立合作協議，據此，上海瑞龍投資管理有限公司同意向上海聯商壹號商業管理有限公司出售杭州華展房地產開發有限公司（其持有杭州濱江寶龍城及杭州濱江寶龍藝珺酒店）100%股權，初步代價為人民幣1,000百萬元（可予調整）。相關交易於本公司在2026年1月29日舉行的股東特別大會上獲批准並於2026年2月完成。

出售寶龍商業股份

誠如本公司日期為2026年2月25日的通函所披露，於2026年1月27日，本集團(作為賣方)與Prime Capital Investment Limited(作為買方)訂立股份購買協議，以出售寶龍商業已發行股本中的160,725,000股股份，總代價為360,827,625港元(「出售事項」)。預計出售事項將於2026年9月完成。

擬進行的整體解決方案相關交易

誠如本公司日期為2026年5月28日的通函所披露，待重組生效日期落實後，本公司直接或間接持有最多32.4%(基於重組支持協議日期之寶龍商業股本計算)的寶龍商業發行在外股份(「寶龍商業股份」)(即208,299,600股寶龍商業股份)將根據計劃債權人的選擇按每股15港元的交換價換取該計劃債權人的申索的任何部分或全部(可進行調整)(「轉讓事項」)。按1美元兌7.81港元的固定匯率計，轉讓事項的最高代價約為400,063,252美元。轉讓事項於本公司於2026年6月12日舉行的股東特別大會上獲批准。於本公佈日期，重組生效日期尚未落實。

除本公佈所披露者外，於截至2026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2026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2026年6月30日，本集團總共僱用全職僱員5,893名(於2025年12月31日：7,446名僱員)，本集團截至2026年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣646百萬元。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2026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2026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2026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2026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(包括出售或轉讓任何庫存股份)。於2026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2026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。

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2026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

審核委員會已審閱本公司截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，並認為本公司已遵守所有適用的會計準則及規定，且已作出充分披露。

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合中期業績未經審核，但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資料審閱」進行審閱。

截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績已於2026年8月28日由董事會批准。

中期財務資料審閱報告摘錄

以下為本公司獨立核數師就截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料發出的審閱報告摘錄：

「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顯示，於截至2026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592百萬元。於2026年6月30日，貴集團錄得流動負債淨額約人民幣20,241百萬元及有借貸合共約人民幣49,775百萬元，當中約人民幣32,232百萬元計入流動負債，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7,521百萬元。於2026年6月30日，貴集團有賬面總值約人民幣24,899百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券以及銀行及其他借貸。此等情況加上附註2所述的現況顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團能否持續經營構成重大疑問。我們的結論並無就此事項進行修改。」

報告期後事項

自2026年6月30日起直至本公佈日期，概無影響本集團的重大事項。

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2026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2026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，2026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。