

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份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2019年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，合約銷售額約為人民幣29,203百萬元，較2018年同期上升約78.7%；
- 截至2019年6月30日止六個月，收入約為人民幣12,251百萬元，較2018年同期上升約32.0%；
- 截至2019年6月30日止六個月，租金及物業管理服務收入約為人民幣1,391百萬元，較2018年同期上升約31.2%；
- 截至2019年6月30日止六個月，期間利潤約為人民幣2,448百萬元，較2018年同期上升約37.2%；
- 截至2019年6月30日止六個月，核心盈利約為人民幣1,852百萬元，較2018年同期上升約50.9%；
- 截至2019年6月30日止六個月，擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,245百萬元，較2018年同期上升約48.9%；
- 董事會宣派截至2019年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣9分，較2018年同期上升約32.4%。

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2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2018年同期的比較數字載列如下：

簡明綜合中期資產負債表

	2019年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2018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	4,522,605	3,370,562
土地使用權	-	1,181,965
投資物業	4 47,901,536	45,659,136
採用權益法核算之投資	4,689,201	4,127,443
遞延所得稅資產	486,407	499,343
按公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產	348,435	348,461
	<u>57,948,184</u>	<u>55,186,910</u>
流動資產		
開發中物業	35,382,014	32,350,267
持作銷售竣工物業	10,018,530	9,442,602
合同資產	9,572	6,967
貿易應收款	5 1,628,713	1,519,989
其他應收款	15,639,013	14,732,697
預付款	1,854,626	2,014,617
預付稅項	930,140	727,215
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	220,826	297,565
受限制現金	1,918,570	935,935
現金及現金等價物	16,607,706	14,839,776
	<u>84,209,710</u>	<u>76,867,630</u>
總資產	<u>142,157,894</u>	<u>132,054,540</u>

簡明綜合中期資產負債表(續)

		2019年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2018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			
股本及股份溢價		348,055	1,164,125
其他儲備		686,531	681,076
保留盈利		27,240,381	25,442,263
		<u>28,274,967</u>	<u>27,287,464</u>
永續資本工具		1,046,820	1,552,254
非控制性權益		4,666,317	3,965,222
		<u>1,046,820</u>	<u>1,552,254</u>
		<u>4,666,317</u>	<u>3,965,222</u>
總權益		<u>33,988,104</u>	<u>32,804,940</u>
負債			
非流動負債			
借貸	6	37,052,622	34,380,408
租賃負債		161,101	–
其他應付款		163,927	206,007
遞延所得稅負債		6,121,904	6,130,190
		<u>43,499,554</u>	<u>40,716,605</u>
流動負債			
借貸	6	12,541,183	12,977,220
可換股債券		–	1,743,638
貿易及其他應付款	7	25,763,315	20,725,848
合同負債		18,809,031	16,444,184
即期所得稅負債		7,429,648	6,642,105
租賃負債		127,059	–
		<u>64,670,236</u>	<u>58,532,995</u>
總負債		<u>108,169,790</u>	<u>99,249,600</u>
權益及負債總額		<u>142,157,894</u>	<u>132,054,540</u>

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 未經審核 人民幣千元	2018年 未經審核 人民幣千元
收入	3	12,251,494	9,283,879
銷售成本		<u>(7,498,963)</u>	<u>(5,778,402)</u>
毛利		4,752,531	3,505,477
投資物業公允價值收益－淨額	4	813,068	1,001,637
銷售及營銷成本		(427,237)	(356,755)
行政開支		(631,809)	(568,588)
其他收入及收益－淨額		<u>165,192</u>	<u>157,043</u>
經營利潤		4,671,745	3,738,814
融資成本－淨額	8	(627,209)	(591,886)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>256,250</u>	<u>46,110</u>
除所得稅前利潤		4,300,786	3,193,038
所得稅開支	9	<u>(1,852,661)</u>	<u>(1,409,433)</u>
期間利潤		<u>2,448,125</u>	<u>1,783,605</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		474	3,927
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>(19)</u>	<u>(14)</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>455</u>	<u>3,913</u>
期間全面收入總額		<u>2,448,580</u>	<u>1,787,518</u>

簡明綜合中期全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	未經審核	未經審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	1,803,118	1,330,280
永續資本工具持有人	25,562	46,316
非控制性權益	619,445	407,009
	<u>2,448,125</u>	<u>1,783,605</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,803,573	1,334,193
永續資本工具持有人	25,562	46,316
非控制性權益	619,445	407,009
	<u>2,448,580</u>	<u>1,787,518</u>
期間本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)		
—基本	45.108	33.279
—攤薄	44.895	31.310

中期財務資料附註

1 編製基準及會計政策

中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

除下文所述採用新訂及經修訂準則及詮釋外，誠如該等年度財務報表所述，所採用之會計政策乃與截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） —第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本） 香港會計準則第28號（修訂本） 年度改進	具有負補償的預付款特性 於聯營公司及共同控制實體之長期權益 香港財務報告準則之年度改進， 2015年至2017年週期
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算

除附註2所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋將不會對中期財務資料造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未於2019年1月1日或之後開始之財政年度生效及無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號（修訂本） 財務報告	業務的定義 經修訂概念框架	2020年1月1日 2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或 共同控制實體之間的 資產出售或出資	待定

編製本中期簡明綜合財務資料時，並未應用上述於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效的新訂及經修訂準則。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務資料及由2019年1月1日起首次採納的新會計政策的影響。

本集團已自強制採納日期2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號。本集團已採納簡化過渡方法，且並無重列2018年報告期間的比較數字。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借款利率貼現。

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據2018年12月31日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

截至2019年6月30日及2019年1月1日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認使用權資產主要與下列資產類別有關：

	2019年6月30日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
土地使用權	1,138,196	1,181,965
商業物業及停車場	92,806	132,560
其他物業	7,590	7,998
使用權資產總值	<u>1,238,592</u>	<u>1,322,523</u>

已確認租賃負債分類如下：

	2019年6月30日 人民幣千元	2019年1月1日 人民幣千元
即期租賃負債	127,059	82,335
非即期租賃負債	161,101	217,541
租賃負債總額	<u>288,160</u>	<u>299,876</u>

會計政策的變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 物業及設備—土地使用權及其他物業分別增加人民幣1,181,965,000元及人民幣7,998,000元
- 投資物業—商業物業及停車場增加人民幣132,560,000元
- 土地使用權—減少人民幣1,181,965,000元

- 貿易及其他應付款—減少人民幣159,318,000元
- 租賃負債—增加人民幣299,876,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至2019年6月30日止六個月的稅後溢利淨額產生重大影響。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估，
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃，
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多個辦公室、商業物業及停車場。租約一般固定為期6個月至8年，惟可能擁有下文(ii)所述之展期選擇權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。

直至2018年財政年度止，物業、廠房及設備租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法於租期內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(計入「物業及設備」及「投資物業」(附註4))，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

確認為投資物業的使用權資產於初始確認後各報告日期按公允價值列賬，而其他則計入物業及設備。使用權資產乃按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。

(i) 可變租賃付款

視乎指數或利率而定的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團不會預測未來的指數／利率變動；於租賃付款變動時已計及該等變動。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟在觸發付款的事件或條件出現的期間內於匯總全面損益表內確認。

(ii) 延期及終止選擇權

本集團的若干物業及設備租賃包含延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止選擇權於達成若干通知期後可予行使。於釐定租期時，管理層會考慮行使該等選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。

3 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、物業管理服務及其他物業開發相關業務。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未分配經營成本、其他收入及收益、融資成本、採用權益法核算之投資之分佔利潤以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關業務主要是酒店經營。

截至2019年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 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
總分部收入	10,497,829	634,809	842,047	362,457	-	12,337,142
分部間收入	-	-	(85,648)	-	-	(85,648)
收入	10,497,829	634,809	756,399	362,457	-	12,251,494
分佔共同控制實體除稅後 利潤	307,191	-	-	-	-	307,191
分佔聯營公司除稅後 (虧損)/利潤	(51,024)	-	-	83	-	(50,941)
分部業績	3,707,327	1,200,710	258,993	(52,823)	-	5,114,207
未分配經營成本						(351,404)
其他收入及收益—淨額						165,192
融資成本—淨額(附註8)						(627,209)
除所得稅前利潤						4,300,786
所得稅開支						(1,852,661)
期間利潤						2,448,125
折舊及攤銷確認為開支	42,377	-	4,327	88,928	-	135,632
投資物業公允價值收益— 淨額(附註4)	-	813,068	-	-	-	813,068

截至2018年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 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
總分部收入	7,915,627	464,717	637,442	308,854	-	9,326,640
分部間收入	-	-	(42,761)	-	-	(42,761)
收入	<u>7,915,627</u>	<u>464,717</u>	<u>594,681</u>	<u>308,854</u>	<u>-</u>	<u>9,283,879</u>
分佔共同控制實體除稅後 利潤	61,295	-	-	-	-	61,295
分佔聯營公司除稅後虧損	(15,185)	-	-	-	-	(15,185)
分部業績	2,610,960	1,270,981	132,248	(83,390)	-	3,930,799
未分配經營成本						(302,918)
其他收入及收益—淨額						157,043
融資成本—淨額(附註8)						<u>(591,886)</u>
除利得稅前利潤						3,193,038
所得稅開支						<u>(1,409,433)</u>
期間利潤						<u>1,783,605</u>
折舊及攤銷確認為開支	25,032	-	4,407	73,555	-	102,994
投資物業公允價值收益— 淨額(附註4)	-	1,001,637	-	-	-	<u>1,001,637</u>

於2019年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 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
分部資產	76,565,392	50,459,707	1,939,366	5,547,568	(5,895,470)	128,616,563
其他資產						<u>13,541,331</u>
總資產						<u>142,157,894</u>
分部業績包括：						
於共同控制實體之權益	3,667,018	-	-	-	-	3,667,018
於聯營公司之權益	976,215	-	-	45,968	-	1,022,183
分部負債	36,440,792	2,642,143	1,443,519	4,089,874	(5,895,470)	38,720,858
其他負債						<u>69,448,932</u>
總負債						<u>108,169,790</u>
資本開支	16,427	1,301,725	2,145	236,530	-	<u>1,556,827</u>

截至2018年12月31日的分部業績及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 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
分部資產	69,471,350	47,870,178	1,752,372	4,814,650	(5,325,247)	118,583,303
其他資產						<u>13,471,237</u>
總資產						<u>132,054,540</u>
分部業績包括：						
於共同控制實體之權益	3,151,990	-	-	-	-	3,151,990
於聯營公司之權益	929,568	-	-	45,885	-	975,453
分部負債	28,955,446	2,771,337	1,027,149	3,807,519	(5,325,247)	31,236,204
其他負債						<u>68,013,396</u>
總負債						<u>99,249,600</u>
資本開支(截至2018年 6月30日止六個月)	250,973	1,571,430	1,062	100,031	-	<u>1,923,496</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，並按與簡明綜合中期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簡明綜合中期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、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、使用權資產及投資物業添置。

4 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	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
於2019年1月1日之期初金額	39,372,689	6,286,447	132,560	45,791,696
添置	69,547	1,232,178	-	1,301,725
公允價值收益／(虧損)－淨額	574,719	278,103	(39,754)	813,068
出售	(4,953)	-	-	(4,953)
	<u>40,012,002</u>	<u>7,796,728</u>	<u>92,806</u>	<u>47,901,536</u>
於2019年6月30日之期末金額	40,012,002	7,796,728	92,806	47,901,536

	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2018年6月30日止六個月			
於2018年1月1日之期初金額	34,145,966	5,071,703	39,217,669
添置	291,457	1,279,973	1,571,430
結轉	108,648	(108,648)	-
轉撥至持作銷售竣工物業－淨額	(128,205)	-	(128,205)
公允價值收益－淨額	938,726	62,911	1,001,637
	<u>35,356,592</u>	<u>6,305,939</u>	<u>41,662,531</u>
於2018年6月30日之期末金額	35,356,592	6,305,939	41,662,531

5 貿易應收款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款—第三方(附註(a))	1,687,326	1,539,849
減：虧損撥備	(58,613)	(19,860)
	<u>1,628,713</u>	<u>1,519,989</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2019年6月30日及2018年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,621,711	1,484,871
一年以上	65,615	54,978
	<u>1,687,326</u>	<u>1,539,849</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2019年6月30日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣58,613,000元(於2018年12月31日：人民幣19,860,000元)。
- (c) 於各結算日的貿易應收款最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。於結清貿易應收款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

6 借貸

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	8,779,330	7,529,298
公司債券	10,190,038	9,202,345
銀行借貸	25,253,314	23,836,141
—有抵押	25,081,732	23,678,425
—無抵押	171,582	157,716
其他借貸—有抵押	3,253,100	3,399,400
減：一年內到期款項	(10,423,160)	(9,586,776)
	<u>37,052,622</u>	<u>34,380,408</u>
計入流動負債之借貸：		
短期融資券	594,945	300,000
銀行借貸—有抵押	986,980	2,184,344
其他借貸—有抵押	536,098	906,100
長期借貸之即期部分	10,423,160	9,586,776
	<u>12,541,183</u>	<u>12,977,220</u>
總借貸	<u>49,593,805</u>	<u>47,357,628</u>

7 貿易及其他應付款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	11,340,288	9,705,474
—關聯方	7,371	11,678
—第三方	11,327,758	9,686,795
—票據應付款—第三方	5,159	7,001
其他應付款	12,195,749	10,205,657
—關聯方	5,259,530	5,686,893
—非控制性權益	1,499,931	2,028,688
—第三方	5,436,288	2,490,076
留成金應付款	824,885	683,152
收購土地使用權應付款	1,725	56,981
其他應付稅項	748,525	280,591
應付予本公司擁有人的股息	816,070	—
	<u>25,927,242</u>	<u>20,931,855</u>
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	<u>(163,927)</u>	<u>(206,007)</u>
即期部分	<u>25,763,315</u>	<u>20,725,848</u>

於2019年6月30日及2018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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	10,189,609	8,901,250
一年以上	1,150,679	804,224
	<u>11,340,288</u>	<u>9,705,474</u>

8 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息開支：		
—借貸	1,677,431	1,231,557
—可換股債券	5,135	16,628
—租賃負債	7,262	—
	<u>1,689,828</u>	<u>1,248,185</u>
融資活動產生之匯兌虧損—淨額	14,046	306,164
減：資本化	<u>(1,076,665)</u>	<u>(962,463)</u>
	<u>627,209</u>	<u>591,886</u>

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	905,815	639,098
－中國土地增值稅	942,191	602,017
	<u>1,848,006</u>	<u>1,241,115</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	103,906	180,813
－中國土地增值稅	(99,251)	(12,495)
	<u>4,655</u>	<u>168,318</u>
	<u>1,852,661</u>	<u>1,409,433</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%。

根據企業所得稅法及實施條例，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詳細實施細則，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。本集團於英屬維爾京群島成立之直接附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

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

10 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,803,118</u>	<u>1,330,280</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,997,303</u>	<u>3,997,303</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>45.108</u>	<u>33.279</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤		
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：		
用於計算每股基本盈利	1,803,118	1,330,280
加：可換股債券之利息開支	<u>5,135</u>	<u>16,628</u>
用於計算每股攤薄盈利	<u>1,808,253</u>	<u>1,346,908</u>
普通股之加權平均數		
	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
普通股及潛在普通股之加權平均數(千股)：		
用以計算每股基本盈利	3,997,303	3,997,303
調整：		
—可換股債券	<u>30,449</u>	<u>304,488</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股及潛在普通股之加權平均數	<u>4,027,752</u>	<u>4,301,791</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>44.895</u>	<u>31.310</u>

期內發行之可換股債券被視為潛在普通股，其用以釐定自發行日期起每股攤薄盈利。可換股債券沒有用以釐定每股基本盈利。

11 股息

於2019年8月22日，本公司以現金形式宣派截至2019年6月30日止六個月(截至2018年6月30日止六個月：每普通股港幣6.8分)中期股息每普通股港幣9.0分。按於2019年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計359,757,000港元(相等於人民幣316,464,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2018年末期現金股息927,374,000港元(相等於人民幣816,070,000元)(2017年：783,471,000港元)(相等於人民幣661,172,000元)已於2019年6月18日的本公司股東週年大會上獲得批准，並已於2019年7月9日派付。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧期內，從中央到地方、從需求管理到供給管理，都體現出了高度的政策協同，中央在重要會議及時強調「房住不炒」，各地政府根據形勢變化及時跟進政策，因城施策，市場平穩運行。市場的整體成交量與成交額於2018年同期相比，大體持平。重點城市商品住宅成交規模穩中略降，新房價格表現平穩，但各線城市市場分化明顯。核心城市土地供應面積增大，土地成交面積底部回升。

業務回顧

截至2019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)物業管理服務；和(iv)其他物業開發相關服務，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

截至2019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29,203百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣16,341百萬元)，較2018年同期增加約78.7%。截至2019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合約銷售面積約為1,783,466平方米(截至2018年6月30日止六個月：1,159,970平方米)，較2018年同期增加約53.8%。

回顧期內，本集團的合約銷售同比大幅度增加主要是由於：(i)產品開發堅持品質要求及注重客戶體驗；(ii)項目銷售因地制宜，適合當地市場的需求同時滿足地方政府的要求；同時，(iii)對於住宅項目，本集團按照「369」開發模式提高開發效率，加快周轉及去化，取得了良好的效果。回顧期內，貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於杭州、寧波、紹興、溫州及上海。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2019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	314,962	5,875,302	18,654
住宅	1,468,504	23,328,058	15,886
合計	<u>1,783,466</u>	<u>29,203,360</u>	<u>16,375</u>

物業投資及物業管理服務

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2019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4,849,390平方米(於2018年12月31日：4,817,380平方米)，較2018年12月31日增加約0.7%。

於2019年6月30日，本集團經營及管理的商業廣場已達36家，另管理3家輕資產項目，開業項目及開業面積均位居行業前列。回顧期內，得益於區域化運營管理能力不斷成熟，本集團可致力於全面提升招商質量，升級商業生態，為商業運營管理持續發展打下了堅實的基礎。回顧期內，本集團進一步升級已有標杆項目，提升商業管理服務質量，提升經營效能，為下半年的密集開業作出充足的籌備。

酒店發展

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2019年6月30日，本集團旗下擁有9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、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝珺酒店)。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略，把握市場周期，精準佈局，嚴格遵守價值投資的原則。

於2019年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為24.4百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約15.8百萬平方米；持作未來發展物業約8.6百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設電影院、大型超市、美食廣場、運動消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2019年6月30日，本集團土地儲備超過百分之七十分佈於長三角地區。

於回顧期內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，增加以下優質地塊：

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築 面積* (千平方米)	應佔權益
上海嘉定新城辦公項目	商辦	34	102.3	100.0%
泰州2018(6-1)號地塊項目	商住	122	220.3	46.7%
寧波奉化3-18地塊項目	商住	39	96.5	77.9%
寧波奉化3-02地塊項目	住宅	23	57.1	77.9%
紹興上虞曹娥景區(2018)J5地塊 項目	商住	102	106.9	15.6%
溫州平陽昆雅路南側A02地塊 項目	住宅	45	59.3	39.7%
紹興新昌下石演地塊項目	商住	56	111.2	39.0%
臨安城東A-32地塊項目	住宅	44	53.2	19.5%
台州溫嶺生活中心地塊項目	商住	91	272.5	50.6%
杭州拱墅桃源地塊項目	商業	42	126.0	46.7%
紹興柯橋濱海工業區地塊項目	商住	153	275.7	38.9%
台州路橋5號地塊項目	商住	100	104.7	46.7%
金華義烏青口地塊項目	商住	72	198.7	25.7%
台州路橋6號地塊項目	商住	22	26.2	46.7%
常州雕莊鳳凰新城項目	商住	115	246.2	48.5%
舟山市普陀區大幹地塊項目	商住	17	42.6	25.7%
金華磐安地塊項目	商住	112	217.3	54.5%

項目名稱	用地性質	總建築		應佔權益
		佔地面積 (千平方米)	面積* (千平方米)	
青島即墨商貿城片區地塊項目	商住	127	200.7	24.6%
舟山定海竹山門住宅地塊項目	商住	28	66.2	39.0%
杭州臨安錦南北地塊項目	商住	37	93.3	39.7%
南京地鐵和燕路、曹後村地塊項目	商辦	15	45.7	66.0%
諸暨城西商務區地塊項目	住宅	124	148.6	32.3%
台州大轉盤項目	商住	99	238.0	77.9%
合計		1,619	3,109.2	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2019年下半年，中國房地產政策調控措施力度不可能放寬，房地產政策長效機制繼續深入發揮作用，而「一城一策」方針仍是地方政策調控的主要原則，預計房地產市場成交總體平穩，區域市場表現繼續分化。

聚焦高質量的發展，本集團於2019年初提出「激活•精進」的發展主題。截至2019年7月31日止七個月，本集團已完成2019年全年合約銷售目標500億約70.1%進度，本公司相信，於2018年及2019年上半年我們以合理成本所取得土地儲備於現時房地產環境中會收到良好效果。本集團有信心將2019年全年合約銷售目標提升至人民幣550億元。

本集團保持穩健的投資策略，緊隨國家「長三角一體化」戰略，繼續堅持深耕上海為中心的長三角區域佈局。本集團將加強市場跟蹤和研究，堅持價值投資，精準佈局新項目，持續提升所在區域市場份額。

2019年是寶龍城市廣場密集開業一年，在本年餘下日子本集團將整合優勢資源，確保年內實現6個商業廣場的開業。本集團將會加強改革創新突破，實現商業運營管理能力進一步提升。本集團將繼續完善目前已有標杆項目的示範作用，進一步完善商業資產管理體系、提高資產回報率。同時，本集團加快數字商業的合作進程，進一步推動科技賦能「新商業」的戰略。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控。控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

本集團將繼續積極推進人才與企業相融合的發展，確保專業勝任、文化認同。積極為人才發展搭建平臺、創造機會，充分釋放員工活力。

董事會相信「團結凝聚力量、實幹創造未來」，本集團將堅定目標信念、勇於擔當，齊心協力，不畏未來挑戰，共同打造一個積極進取、受人尊重的中國房地產行業標杆，邁向更高境界。

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、物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣12,251百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣9,284百萬元)，較2018年同期增加約32.0%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

物業銷售收入

於回顧期內，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2019年6月30日止六個月，物業銷售收入約為人民幣10,498百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣7,916百萬元)，較2018年同期增加約32.6%，主要是由於整體交付建築面積及平均單價較去年同期增加所致。

回顧期內，物業銷售收入業態分佈如下：

		截至2019年6月30日止六個月		
		建築面積	金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣／平方米)
長三角	商業	173,971	1,958,940	11,260
	住宅	389,708	5,952,100	15,273
環渤海	商業	12,417	108,274	8,719
	住宅	1,830	31,245	17,073
中西部	商業	133,950	883,352	6,595
	住宅	15,074	103,845	6,889
海西區	商業	26,000	146,468	5,634
	住宅	45,993	379,494	8,251
其他	住宅	52,116	934,111	17,924
合計		<u>851,059</u>	<u>10,497,829</u>	<u>12,335</u>
	商業	346,338	3,097,034	8,942
	住宅	<u>504,721</u>	<u>7,400,795</u>	<u>14,663</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣635百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣465百萬元)，較2018年同期增加約36.6%。

截至2019年6月30日止六個月，物業管理服務收入主要來自向由本集團開發的項目提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷，淨收入約為人民幣756百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣595百萬元)，較2018年同期增加約27.1%。

截至2019年6月30日止六個月，來自投資物業的租金收入和物業管理服務費收入約為人民幣1,391百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,060百萬元)，較2018年同期增加約31.2%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加規模效應外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，加盟的商家符合當地市場的消費需求，市場滲透率提高。

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、建築及裝飾服務等。截至2019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362百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣309百萬元)，較2018年同期增加約17.2%，主要是由於本集團的酒店運營收入同比上升。

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2019年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣7,499百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣5,778百萬元)，較2018年同期增加約29.8%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2019年6月30日止六個月，毛利約為人民幣4,753百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣3,505百萬元)，較2018年同期增加約35.6%；毛利率於截至2019年6月30日止六個月為38.8%，較2018年同期的37.8%上升。

投資物業公允價值收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣813百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,002百萬元)，較2018年同期減少約18.9%。重估收益主要反映回顧期內市場租金增幅相對平緩。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2019年6月30日止六個月，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,059百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣925百萬元)，較2018年同期增長約14.5%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力繼續擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2019年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔利潤約為人民幣256百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣46百萬元)，較2018年同期增加約456.5%，主要是由於共同控制實體利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2019年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣1,853百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,409百萬元)，較2018年同期增長約31.5%，主要是由於中國企業所得稅及土地增值稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,803百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,330百萬元)，較2018年同期增加約35.6%。

截至2019年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣45.1分(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣33.3分)，較2018年同期增加約35.4%。

截至2019年6月30日止六個月，核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之滙兌虧損)約為人民幣1,852百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,227百萬元)，較2018年同期上升約50.9%。

截至2019年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,245百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣836百萬元)，較2018年同期上升約48.9%。

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2019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18,526百萬元(於2018年12月31日：約人民幣15,776百萬元)。

借款

於2019年6月30日，本集團借款總額約為人民幣49,594百萬元(於2018年12月31日：約人民幣49,102百萬元)，微升約1.0%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣30,030百萬元、公司債券約為人民幣10,190百萬元、短期融資券約人民幣595百萬元及優先票據約為人民幣8,779百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣12,541百萬元，一年後到期的借款約人民幣37,053百萬元。

於2019年1月7日，本公司按99.331%折讓完成發行總額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年9.125厘，到期日為2021年1月14日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月8日及2019年1月16日的公告。

於2019年1月21日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司(「上海寶龍實業」)發行2019年度第一期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.85厘，到期日為2019年10月19日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月22日的公告。

於2019年3月5日，上海寶龍實業發行2019年度第一期中期票據，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年7.20厘，到期日為2021年3月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年3月8日的公告。

於2019年4月1日，上海寶龍實業發行住房租賃專項公司債券(第一期)，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年7.20厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月2日的公告。

於2019年4月24日至25日，上海寶龍實業發行2019年度第二期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.72厘，到期日為2019年12月22日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月29日的公告。

淨負債比率

於2019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91.4%(於2018年12月31日：約101.6%)。

借款成本

截至2019年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,690百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣1,248百萬元)，較2018年同期增加約35.4%，主要是由於本集團相比去年同期借款總額增長所致。實際利率由2018年同期約5.95%略有上升至2019年約6.24%，主要由於資金市場變動所致。本集團會繼續對融資成本進行嚴格控制。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣54,202百萬元(於2018年12月31日：人民幣55,766百萬元)的物業及設備、使用權資產、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2019年6月30日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣29,858百萬元(於2018年12月31日：約人民幣30,168百萬元)。上述優先票據獲本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體股份的質押擔保及抵押。

或然負債

於2019年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 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	20,201,182	15,662,393
就共同控制實體之借貸擔保	987,500	822,500
	<u>21,188,682</u>	<u>16,484,893</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	11,618,282	7,663,384
—收購土地使用權	15,344	1,311,565
	<u>11,633,626</u>	<u>8,974,949</u>

(2) 租賃的承擔

截至2019年6月30日，本集團並無重大短期租賃承擔。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2019年6月30日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣11,319百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東（「股東」）任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或用作管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2019年6月30日止六個月期間，本集團未出現任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團總共僱用全職僱員11,033名(於2018年12月31日：11,042名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣754百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水準看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身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

董事會議決宣派截至2019年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣9分(「中期股息」)(截至2018年6月30日止六個月：港幣6.8分)，較2018年同期上升約32.4%。

中期股息將於2019年12月10日(星期二)或前後派發予2019年11月29日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有收取中期股息的股東資格，本公司將於2019年11月26日(星期二)至2019年11月29日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有收取中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年11月25日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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證券上市規則(「上市規則」)附錄十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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2019年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。截至2019年6月30日止六個月，可能擁有本集團內幕消息之有關僱員亦須遵守進行證券交易的指引，其條款不遜於標準守則之條文。

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2019年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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，本公司就截至2019年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料將載於本公司截至2019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第3.21條的規定成立審核委員會（「**審核委員會**」），由三位獨立非執行董事組成。

本公司審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

報告期後事項

根據上市規則第13.18條所訂立附有契諾的貸款協議

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（「**定期貸款融資**」）訂立一份融資協議，據此，倘若（其中包括）本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。

於持續發生違約事項之時及其後任何時間，及在向本公司發出通知情況下，可全部或部分註銷定期貸款融資，連同累計利息及其他所有累計或尚未償還的款項立即到期應付及／或全部或部分定期貸款融資須按要求償還。

於本公佈日期，就證券及期貨條例第XV部(香港法例第571章)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60.96%權益。

本公司將根據上市規則第13.21條遵守持續披露規定。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月8日的公佈。

發行於2023年到期的6.95%優先票據

本公司於2019年7月23日按98.974%折讓，發行於2023年到期總額為170百萬美元名義年利率為6.95%的優先票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月16日及2019年7月25日的公佈。

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2019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。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發中期報告

本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄交本公司股東，並於香港聯合交易所有限公司的網站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，2019年8月22日

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