

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2022年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2022年6月30日止六個月

- 合約銷售額約為人民幣23,241百萬元，合約銷售面積約為1,532,058平方米；
- 收入約為人民幣16,897百萬元，較2021年同期下降約18.5%；
- 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1,920百萬元，較2021年同期上升約3.9%；
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,691百萬元，較2021年同期下降約33.7%。

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2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2021年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

		2022年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		6,692,023	6,228,971
投資物業	3	79,574,017	78,329,755
無形資產		4,608	4,859
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		9,870,357	9,769,743
遞延所得稅資產		1,979,231	1,109,849
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		558	558
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產		293,542	299,081
預付款項		663,469	571,656
貿易應收款	4	227,369	222,781
		99,325,814	96,557,893
流動資產			
開發中物業		68,511,065	70,865,579
持作銷售竣工物業		18,268,599	16,833,381
合同資產		635,730	557,363
貿易應收款	4	2,881,235	3,009,089
其他應收款		23,602,373	24,181,964
預付款		4,403,997	6,381,782
預付稅項		1,460,182	1,411,024
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		166,447	189,924
受限制現金		4,658,201	5,661,262
現金及現金等價物		14,706,191	19,407,192
		139,294,020	148,498,560
總資產		238,619,834	245,056,453

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		36,779	36,779
其他儲備		2,340,400	1,808,496
保留盈利		39,193,461	38,848,385
		<u>41,570,640</u>	<u>40,693,660</u>
永續資本工具		500,625	519,781
非控制性權益		20,566,605	21,194,011
		<u>62,637,870</u>	<u>62,407,452</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	52,015,536	50,934,930
租賃負債		2,649,963	2,349,586
其他應付款	6	176,702	137,115
遞延所得稅負債		8,016,440	8,472,243
		<u>62,858,641</u>	<u>61,893,874</u>
流動負債			
借貸	5	14,552,172	22,022,693
貿易及其他應付款	6	43,693,901	46,378,690
合同負債		39,706,477	38,925,437
即期所得稅負債		15,091,563	13,238,405
租賃負債		79,210	189,902
		<u>113,123,323</u>	<u>120,755,127</u>
總負債		<u>175,981,964</u>	<u>182,649,001</u>
權益及負債總額		<u>238,619,834</u>	<u>245,056,453</u>

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
收入	2	16,897,225	20,730,092
銷售成本		<u>(11,664,474)</u>	<u>(13,437,686)</u>
毛利		5,232,751	7,292,406
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	3	(44,620)	1,177,436
銷售及營銷成本		(543,548)	(587,589)
行政開支		(784,349)	(1,014,039)
金融資產減值虧損轉回/(減值虧損)—淨額		72,578	(95,858)
其他收入及(虧損)/收益—淨額		<u>(619,711)</u>	<u>729,561</u>
經營利潤		3,313,101	7,501,917
融資成本—淨額	7	(1,310,765)	(356,383)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>548,832</u>	<u>598,418</u>
除所得稅前利潤		2,551,168	7,743,952
所得稅開支	8	<u>(1,337,886)</u>	<u>(2,666,858)</u>
期間利潤		<u>1,213,282</u>	<u>5,077,094</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		9,507	(1,830)
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>(2,485)</u>	<u>(78,085)</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>7,022</u>	<u>(79,915)</u>
期間全面收入總額		<u>1,220,304</u>	<u>4,997,179</u>

中期簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
附註		
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	698,066	3,907,789
永續資本工具持有人	18,844	18,844
非控制性權益	496,372	1,150,461
	<u>1,213,282</u>	<u>5,077,094</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	705,088	3,827,874
永續資本工具持有人	18,844	18,844
非控制性權益	496,372	1,150,461
	<u>1,220,304</u>	<u>4,997,179</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)	9	
—基本	16.9	94.3
—攤薄	16.9	94.3

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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本集團截至2021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。

除下文所述外，於截至2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

在本中期期間，本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號隨附的 說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或本簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

持續經營基準

本集團於期內的經營業績繼續錄得人民幣1,213百萬元的期間利潤(截至2021年6月30日止六個月的人民幣5,077百萬元)。本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣20,730百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣16,897百萬元。於2022年6月30日，本集團錄得流動資產淨值人民幣26,171百萬元，本集團借貸的流動部分為人民幣14,552百萬元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣14,706百萬元。

鑒於當前物業市場放緩，加上資本市場融資來源受限，本集團可能需要比預期更長的時間從物業銷售變現現金及／或從外部融資取得現金來應付其償還貸款的責任。

基於上文所述，董事在評估本集團會否有充足財務來源以持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金和表現及其可用的融資來源，並制定以下計劃和措施以減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況：

- (i) 本集團正積極與若干現有金融機構、投資者磋商展期若干借貸。本集團亦積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款。
- (ii) 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。
- (iii) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權或購物中心與若干潛在買家討論，以籌集額外資金。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

此外，本集團已於2022年7月完成票據交換要約及同意徵求。詳情請參閱本公司日期為2022年7月4日、2022年7月13日、2022年7月14日、2022年7月16日、2022年7月19日及2022年7月25日的公佈。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，其涵蓋期間自2022年6月30日起不少於十二個月。經考慮上述計劃和措施後，彼等認為，自2022年6月30日起十二個月內，本集團將有足夠營運資金以撥資營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當之舉。

儘管上文所述，但本集團能否達致上述計劃和措施仍然存在重大不確定性。倘若本集團無法達致上述計劃和措施並持續經營，將須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額、為可能出現的任何其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等簡明綜合財務報表內。

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金融資產公允價值淨收益或虧損、處置金融資產的損失、未分配經營成本、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤。

截至2022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	商業 運營及住宅 物業管理 人民幣千元	其他 物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月						
(未經審核)						
總分部收入	14,546,615	950,842	1,259,612	436,417	-	17,193,486
分部間收入	-	(84,880)	(205,023)	(6,358)	-	(296,261)
收入	14,546,615	865,962	1,054,589	430,059	-	16,897,225
分佔共同控制實體及 聯營公司除稅後利潤/ (虧損)	550,786	-	(1,547)	(407)	-	548,832
分部業績	4,283,431	634,366	169,448	(115,797)	-	4,971,448
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 之公允價值虧損						(11,663)
處置以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產的損失						(4,384)
未分配經營成本						(1,093,468)
融資成本—淨額(附註7)						(1,310,765)
除所得稅前利潤						2,551,168
所得稅開支						(1,337,886)
期間利潤						1,213,282
折舊及攤銷確認為開支 投資物業公允價值收益/ (虧損)—淨額(附註3)	34,898	-	3,971	102,581	-	141,450
	-	1,566	(46,186)	-	-	(44,620)

截至2021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	商業 運營及住宅 物業管理 人民幣千元	其他 物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月						
(未經審核)						
總分部收入	18,421,460	924,590	1,170,561	475,054	-	20,991,665
分部間收入	-	(64,705)	(182,746)	(14,122)	-	(261,573)
收入	<u>18,421,460</u>	<u>859,885</u>	<u>987,815</u>	<u>460,932</u>	<u>-</u>	<u>20,730,092</u>
分佔共同控制實體 及聯營公司除稅後 利潤/(虧損)	597,645	-	823	(50)	-	598,418
分部業績	6,370,469	2,124,778	197,185	(83,091)	-	8,609,341
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產之 公允價值虧損						(3,490)
未分配經營成本						(505,516)
融資成本—淨額(附註7)						<u>(356,383)</u>
除所得稅前利潤						7,743,952
所得稅開支						<u>(2,666,858)</u>
期間利潤						<u>5,077,094</u>
折舊確認為開支	34,580	-	2,074	107,525	-	144,179
投資物業公允價值 收益/(虧損)— 淨額(附註3)	-	1,211,810	(34,374)	-	-	<u>1,177,436</u>

於2022年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業 運營及住宅 物業管理 人民幣千元	其他 物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於2022年6月30日(未經審核)						
分部資產	131,832,018	79,031,650	5,304,325	13,517,697	(8,009,070)	221,676,620
其他資產						<u>16,943,214</u>
總資產						<u>238,619,834</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體及 聯營公司之權益	9,859,107	-	2,123	9,127	-	9,870,357
分部負債	68,256,472	2,453,080	4,881,595	9,427,942	(8,009,070)	77,010,019
其他負債						<u>98,971,945</u>
總負債						<u>175,981,964</u>
資本開支	<u>314,844</u>	<u>718,228</u>	<u>2,954</u>	<u>309,589</u>	<u>-</u>	<u>1,345,615</u>

於2021年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業 運營及住宅 物業管理 人民幣千元	其他 物業開發 相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)						
分部資產	142,843,678	77,432,465	4,877,578	8,977,976	(6,822,467)	227,309,230
其他資產						<u>17,747,223</u>
總資產						<u>245,056,453</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體及 聯營公司之權益	9,675,542	-	53,918	40,283	-	9,769,743
分部負債	71,129,680	2,701,404	2,086,525	6,586,311	(6,822,467)	75,681,453
其他負債						<u>106,967,548</u>
總負債						<u>182,649,001</u>
資本開支(截至2021年 6月30日止六個月) (未經審核)	13,179	4,942,806	2,494	267,825	-	<u>5,226,304</u>

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

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

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

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備及投資物業添置。

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2022年6月30日止六個月(未經審核)			
於2022年1月1日之期初金額	61,794,376	16,535,379	78,329,755
添置	29,660	688,568	718,228
過往作為聯營公司持有的實體的併賬	1,256,537	–	1,256,537
轉撥	1,897,071	(1,897,071)	–
公允價值(損失)/收益—淨額	(75,300)	30,680	(44,620)
出售	(685,883)	–	(685,883)
	<u>64,216,461</u>	<u>15,357,556</u>	<u>79,574,017</u>
於2022年6月30日之期末金額	64,216,461	15,357,556	79,574,017
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)			
於2021年1月1日之期初金額	52,519,420	5,723,918	58,243,338
添置	–	4,942,806	4,942,806
轉撥自持作銷售竣工物業	445,201	–	445,201
轉撥	785,900	(785,900)	–
公允價值收益—淨額	548,295	629,141	1,177,436
	<u>54,298,816</u>	<u>10,509,965</u>	<u>64,808,781</u>
於2021年6月30日之期末金額	54,298,816	10,509,965	64,808,781

4 貿易應收款

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,260,743	3,384,614
— 第三方	3,189,596	3,377,871
— 關聯方	71,147	6,743
減：虧損撥備(附註(b))	(152,139)	(152,744)
	3,108,604	3,231,870
減：非即期部分	(227,369)	(222,781)
貿易應收款	2,881,235	3,009,089

- (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2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	3,027,190	3,058,406
一年以上	233,553	326,208
	3,260,743	3,384,614

- (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2022年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣152,139,000元(2021年12月31日：人民幣152,744,000元)。

5 借 貸

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	14,008,622	12,939,366
公司債券	6,566,511	8,993,868
商業按揭支持證券	2,329,432	2,329,278
資產支持證券	260,140	1,275,949
銀行借貸	38,827,638	39,543,692
—有抵押	38,742,119	39,461,932
—無抵押	85,519	81,760
其他借貸—有抵押	1,218,000	2,168,600
減：一年內到期款項	(11,194,807)	(16,315,823)
	<u>52,015,536</u>	<u>50,934,930</u>
計入流動負債之借貸：		
優先票據	807,938	3,160,562
銀行借貸	1,791,867	1,261,368
—有抵押	1,581,867	1,261,368
—無抵押	210,000	—
其他借貸	757,560	984,940
—有抵押	749,480	822,040
—無抵押	8,080	162,900
短期融資券	—	300,000
長期借貸之即期部分	11,194,807	16,315,823
	<u>14,552,172</u>	<u>22,022,693</u>
總借貸	<u>66,567,708</u>	<u>72,957,623</u>

6 貿易及其他應付款

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	13,574,764	16,197,293
—關聯方	27,768	40,273
—第三方	12,068,604	15,014,075
—票據應付款—第三方	1,478,392	1,142,945
其他應付款	22,519,791	23,839,652
—關聯方	11,167,882	11,363,136
—非控制性權益	3,852,118	6,503,912
—第三方	7,499,791	5,972,604
預收客戶的增值稅	3,261,783	2,451,453
應付股息	352,990	—
應付非控制性權益的股息	46,960	—
留成金應付款	1,684,930	1,525,557
應付利息	1,461,404	1,096,805
其他應付稅項	965,163	1,403,666
收購土地使用權應付款	2,818	1,379
	<u>43,870,603</u>	<u>46,515,805</u>
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	<u>(176,702)</u>	<u>(137,115)</u>
即期部分	<u>43,693,901</u>	<u>46,378,690</u>

(a) 於2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	12,093,032	14,773,714
一年以上	1,481,732	1,423,579
	<u>13,574,764</u>	<u>16,197,293</u>

7 融資成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
—借貸	2,460,429	2,637,819
—租賃負債	97,993	22,525
	<u>2,558,422</u>	<u>2,660,344</u>
減：資本化	(2,146,217)	(1,901,249)
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)—淨額	<u>1,021,130</u>	<u>(267,573)</u>
融資成本	<u>1,433,335</u>	<u>491,522</u>
融資收入	<u>(122,570)</u>	<u>(135,139)</u>
融資成本—淨額	<u>1,310,765</u>	<u>356,383</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 未經審核 人民幣千元	2021年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	1,583,670	1,546,597
—中國土地增值稅	536,064	927,761
	<u>2,119,734</u>	<u>2,474,358</u>
遞延所得稅：		
—中國企業所得稅	(725,436)	227,397
—中國土地增值稅	(56,412)	(34,897)
	<u>(781,848)</u>	<u>192,500</u>
	<u>1,337,886</u>	<u>2,666,858</u>

中國企業所得稅

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

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

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

海外所得稅

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

香港利得稅

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

9 每股盈利

(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	
	2022年 未經審核	2021年 未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>698,066</u>	<u>3,907,789</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,142,403</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>16.9</u>	<u>94.3</u>

(b) 攤薄

由於截至2022年6月30日止六個月內概無潛在攤薄普通股，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同(2021年6月30日：相同)。

10 股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：每股普通股港幣18分)。

2021年末期股息414,040,300港元(相等於人民幣352,990,000元)(以現金支付並附以股代息選項)(2020年：末期股息1,366,993,000港元(相等於人民幣1,124,912,000元))已於2022年6月17日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。

管理層討論及分析

市場回顧

2022年上半年，在國際環境複雜嚴峻，國內疫情出現多發散發，突發因素超出預期的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟仍呈現企穩回升態勢，展現了其韌性強、潛力足、長期向好的基本特點。在房地產領域，市場正歷經下行到築底趨穩的過程，在以穩為主、房住不炒、因城施策支持剛性和改善性合理住房需求、穩妥實施房地產金融審慎管理制度的政策主基調下，各地頻繁優化房地產調控政策，需求端政策不斷發力，紛紛出台降房貸利率、降首付、放寬限購限貸限售、加大公積金購房支持力度、人才引進等舉措，助力房地產市場回暖。各房企審時度勢，聚焦保穩定、保交付、保品質，力促房地產市場平穩健康發展和良性循環。

業務回顧

截至2022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及國內疫情的持續影響，截至2022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23,241百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣53,039百萬元)。截至2022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1,532,058平方米(截至2021年6月30日止六個月：3,385,793平方米)。

於截至2022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2022年6月30日止六個月		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣 百萬元	平均售價 人民幣/ 平方米
商業	522,485	7,976	15,266
住宅	1,009,573	15,265	15,120
合計	<u>1,532,058</u>	<u>23,241</u>	<u>15,170</u>

物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2022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7,622,378平方米(於2021年12月31日：約7,286,508平方米)，較2021年12月31日增加約4.6%。

於截至2022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。台州椒江寶龍城於2022年6月24日成功開業。於2022年6月30日，本集團持有及管理的購物中心已達60家，另管理8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2022年6月30日，本集團旗下擁有8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、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12家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、泉州安溪寶龍藝築酒店、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、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、煙台蓬萊藝珺酒店、煙台蓬萊藝悅酒店及泰安寶龍藝珺酒店)。

土地儲備

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，未來將繼續堅持並優化「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則。

於2022年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為31.5百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為26.8百萬平方米；持作未來發展物業約為4.7百萬平方米。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2022年6月30日，本集團土地儲備接近百分之六十八分佈於長三角地區。

展望

在各地陸續出台穩樓市措施，政策端接連釋放改善信號的背景下，預期2022年下半年，房地產市場有望逐步回穩，成交預計整體好於上半年。隨著各地深入貫徹落實因城施策，各區域和城市的房地產市場分化或將愈加顯著，預計一二綫城市將率先企穩，尤其是長三角與粵港澳大灣區的核心城市，而部分長期供地過量的城市去庫存仍存壓力。在房地產行業逐步邁向高質量發展的階段，各房企將保持穩中求進的態勢，緊跟各地政策形勢，及時把握結構性機會，提升精益化管理，更加注重產品力與服務力，努力實現企業持續穩健經營及高質量可持續發展。

面對複雜嚴峻的國際形勢、國內疫情多發散發及房地產行業進入深度調整期所帶來的諸多挑戰，本集團於2022年中提出「聚力攻堅、勇拓新局」的發展主題，下半年將重點圍繞「保銷售、保交房、保還款」，堅決落實一城一策，堅決銷售突破，全力保障交房，確保資金平衡，高效盤活資產，充分發揮資源，強化信心凝聚。堅持責任為先原則，堅定做負責任的企業。堅持品質為先，深入研究客戶需求和市場環境，及時調整產品的規劃定位，以精細化管理夯實產品品質，持續提升產品力和服務力。上下結合，資源貫通，優化成本管理。科學管理團隊，落實責任到位，激發員工潛能，凝聚團隊力量。

本集團將繼續堅持並優化「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區，審慎拓展優質土地儲備，為持續穩健經營及高質量發展奠定基礎。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

本集團將繼續整合並鞏固優勢資源，力爭年內實現高品質開業計劃。繼續堅持以客戶和品質服務為導向，持續全面提升項目管理品質及效率，對優質項目持續招調迭代，打造更多的行業標桿。鞏固商業數字化體系，借助智慧商業繼續擴大商業輕資產輸出的拓展力度，進一步激發商業活力，提升消費者體驗，為品牌持續賦能，構建一個更多元的「寶龍商業生態圈」。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，不斷完善並優化信息化的財務管理能力，提升財務效能，提高財務內控作用。同時，本集團將嚴控整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工秉承務實文化，重新定義自我。激活個體，實現自我價值；流程再造，提高工作效率；多維激勵，打造精英團隊。本集團將繼續秉承「激發潛能、匯聚精英」的人才戰略，為人才發展搭建平台、創造機會，實現共生共贏。

本集團將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，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2022年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣16,897百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣20,730百萬元)，較2021年同期下降約18.5%，主要是由於物業銷售收入減少所致。

物業銷售收入

於截至2022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2022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14,547百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣18,421百萬元)，較2021年同期減少約21.0%，主要是由於物業交付減少所致。

於截至2022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2022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	293,568	2,211	7,531
	住宅	649,435	10,754	16,559
海南	商業	6,058	33	5,447
	住宅	5,224	80	15,314
粵港澳大灣區	商業	525	15	28,571
	住宅	37,215	838	22,518
其他	商業	55,561	297	5,345
	住宅	36,678	319	8,697
合計		<u>1,084,264</u>	<u>14,547</u>	<u>13,416</u>
商業		355,712	2,556	7,186
住宅		<u>728,552</u>	<u>11,991</u>	<u>16,459</u>

投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2022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866百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣860百萬元)，與2021年同期相比保持相對穩定。

截至2022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1,054百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣988百萬元)，較2021年同期增加約6.7%。

截至2022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1,920百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣1,848百萬元)，較2021年同期略微增加約3.9%。

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2022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430百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣461百萬元)，較2021年同期下降約6.7%，主要是由於上半年新冠疫情反覆，本集團的酒店運營情況受到影響所致。

銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2022年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣11,664百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣13,438百萬元)，2021年同期下降約13.2%，主要是由於已出售及交付物業建築面積減少而導致成本總額下降所致。

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，毛利約為人民幣5,233百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣7,292百萬元)，較2021年同期下降約28.2%，主要是由於物業銷售收入減少所致；毛利率於截至2022年6月30日止六個月為31.0%，較截至2021年6月30日止六個月的35.2%下降4.2%，主要是由於地產行業經營環境嚴峻及新冠疫情的持續影響，基於謹慎性原則對相關物業計提的減值增加所致。

投資物業公允價值(虧損)/收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得重估損失約人民幣45百萬元(截至2021年6月30日止六個月重估收益：約人民幣1,177百萬元)。由公允價值收益轉為公允價值虧損，主要是由於新冠疫情的持續影響，租賃需求下降，購物廣場市場租金增幅平緩所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2022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1,328百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣1,602百萬元)，較2021年同期下降約17.1%，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利潤

截至2022年6月30日止六個月，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣549百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣598百萬元)，較2021年同期下降約8.2%，主要是由於共同控制實體淨利潤額減少所致。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團之所得稅開支約為人民幣1,338百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,667百萬元)，較2021年同期下降約49.8%，主要是由於中國企業所得稅減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣698百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣3,908百萬元)，較2021年同期下降約82.1%。

截至2022年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣16.9分(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣94.3分)，較2021年同期下降約82.1%。

截至2022年6月30日止六個月，核心盈利(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))約為人民幣2,268百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣3,620百萬元)，較2021年同期下降約37.3%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧期內應佔投資物業公允價值之收益／(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))約為人民幣1,691百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,549百萬元)，較2021年同期下降約33.7%。

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2022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19,364百萬元(於2021年12月31日：約人民幣25,068百萬元)，較2021年12月31日下降約22.8%。

借款

本集團於2022年6月30日的借款總額約為人民幣66,568百萬元(於2021年12月31日：約人民幣72,958百萬元)，較2021年12月31日下降約9.4%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣42,595百萬元、公司債券約為人民幣6,567百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,329百萬元、資產支持證券約人民幣260百萬元及優先票據約為人民幣14,817百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣14,552百萬元，一年後到期的借款約人民幣52,016百萬元。

淨負債比率

於2022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75.4%(於2021年12月31日：約76.7%)。

借款成本

截至2022年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣2,558百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣2,660百萬元)，較2021年同期下降約3.8%，主要是由於本集團相比2021年同期借款總額下降所致。截至2022年6月30日止六個月實際利率約為6.43%，較截至2021年6月30日止六個月的6.42%略有上升，主要是由於資金市場變動所致，本集團會繼續加強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2022年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣87,989百萬元(於2021年12月31日：人民幣103,261百萬元)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2022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44,621百萬元(於2021年12月31日：約人民幣46,043百萬元)。資產支持證券人民幣260百萬元(於2021年12月31日：人民幣1,276百萬元)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2022年6月30日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	24,993,691	32,685,377
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	<u>1,258,905</u>	<u>1,234,831</u>
	<u>26,252,596</u>	<u>33,920,208</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2022年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2021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	12,537,675	14,477,443
—收購土地使用權	3,298,879	3,448,488
	<u>15,836,554</u>	<u>17,925,931</u>

(2) 租賃的承擔

截至2022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2022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21,998百萬元。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。

重大投資以及重大收購及出售

除本公告所披露者外，於截至2022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

除本公告所披露者外，於2022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2022年6月30日，本集團總共僱用全職僱員11,450名(於2021年12月31日：13,212名僱員)，本集團截至2022年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣1,540百萬元。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2022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。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2022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2022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

截至2022年3月31日，就本公司發行並於新加坡證券交易所有限公司上市的於2022年到期的3.9%優先票據(「**2022年4月票據**」)，本公司已進行部分回購，涉及本金總額32,950,000美元。2022年4月票據已於2022年4月13日到期而本公司已悉數償還。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年2月25日、2022年2月28日、2022年3月31日及2022年4月6日的公佈。

於2022年3月16日，上海寶龍實業發展(集團)有限公司已將尚未償還本金額連同累計至到期日的利息資金存入至中國證券登記結算有限責任公司的指定銀行賬戶，以悉數到期贖回中國2020年住房租賃專項公司債券(第一期)(「**2020公司債券**」)。2020公司債券已於2022年3月20日贖回。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年3月16日的公佈。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2022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。

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2022年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團截至2022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

完成交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期分別為2022年7月4日、2022年7月13日、2022年7月14日、2022年7月16日、2022年7月19日及2022年7月25日的公佈(「**有關公佈**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與有關公佈所界定者具相同涵義。

於2022年7月4日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就第四批2022年票據及第二批2022年票據；及(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2019年7月票據、2020年8月票據、2020年10月票據及2021年5月票據開展交換要約及同意徵求。

交換要約及同意徵求已於2022年7月15日完成。作為交換票據的交換代價的一部分，本公司已分別發行(i)本金總額為169,770,700美元的2023年7月新票據；及(ii)本金總額為262,741,000美元的2024年1月新票據。詳情請參閱有關公佈。

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2022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2022年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載以供查閱。

變更聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人

董事會謹此宣佈，孫佩真女士(「孫女士」)已辭任(i)本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)；(ii)上市規則第3.05條項下的本公司授權代表(「授權代表」)；及(iii)根據上市規則第19.05(2)條及公司條例(香港法例第622章)第16部所規定的代本公司於香港接受法律程序送達文件及通知書的本公司之授權代表(「法律程序代理人」)，自2022年8月30日起生效。

孫女士確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無有關其辭任上述職位之其他事宜需提請股東及聯交所垂注。

董事會欣然宣佈，緊接孫女士辭任後，梁慧欣女士(「梁女士」)已獲委任為聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自2022年8月30日起生效。海蒂女士(「海女士」)將繼續擔任另一名聯席公司秘書。梁女士的履歷詳情載列如下：

梁女士現為Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理。彼提供多間上市公司及私人公司之公司秘書服務並擁有逾14年經驗。梁女士持有南澳大學商業學學士(行政管理)學位，自2009年起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。

豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條

茲提述本公司日期為2020年12月18日的公佈(「該公佈」)，內容有關聯交所就豁免期(即2020年12月18日至2023年12月17日)(「豁免期間」)已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。除另有界定外，本公佈內所用的詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

鑒於孫女士辭任後豁免條件將無法達成，就海女士擔任聯席公司秘書之資格，本公司已向聯交所申請，而聯交所已授予毋須嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條之規定的新豁免(「新豁免」)，豁免期為餘下的豁免期間(即2022年8月30日至2023年12月17日)(「新豁免期間」)，前提條件是：(i)於新豁免期間，梁女士將向海女士提供協助；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，則新豁免可能被撤回。

於新豁免期間結束前，本公司須向聯交所證明並尋求其確認，海女士於新豁免期間獲得梁女士的協助後已取得相關經驗，並能夠根據上市規則第3.28條履行公司秘書的職責，因此毋須取得進一步豁免。倘本公司情況有變，聯交所可撤回或變更新豁免。

董事會謹此感謝孫女士在任期間為本公司所作出的寶貴貢獻，並熱烈歡迎梁女士履新。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2022年8月30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。