

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2020年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

截至2020年6月30日止六個月

- 收入約為人民幣17,170百萬元，較2019年同期上升約40.1%；
- 租金及物業管理服務收入約為人民幣1,533百萬元，較2019年同期上升約10.2%；
- 期間利潤約為人民幣3,495百萬元，較2019年同期上升約42.8%；
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣2,220百萬元，較2019年同期上升約23.1%；
- 核心盈利約為人民幣2,892百萬元，較2019年同期上升約56.2%；
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣1,797百萬元，較2019年同期上升約44.3%；
- 董事會宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每普通股港幣12分，較2019年同期上升約33.3%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同2019年同期的比較數字載列如下：

中期簡明綜合資產負債表

		2020年 6月30日 未經審核 附註 人民幣千元	2019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		5,212,914	5,225,130
投資物業	3	54,395,803	51,084,641
採用權益法核算之投資		5,969,519	5,593,928
遞延所得稅資產		626,353	592,882
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產		352,534	382,139
		<u>66,557,123</u>	<u>62,878,720</u>
流動資產			
開發中物業		42,291,813	36,446,920
持作銷售竣工物業		12,330,696	10,617,428
合同資產		331,742	279,916
貿易應收款	4	2,915,684	1,986,680
其他應收款		17,672,248	16,496,617
預付款		3,230,147	8,892,891
預付稅項		928,031	1,019,461
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		326,312	207,662
受限制現金		4,036,799	3,365,115
現金及現金等價物		22,405,487	20,305,545
		<u>106,468,959</u>	<u>99,618,235</u>
總資產		<u>173,026,082</u>	<u>162,496,955</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019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		36,795	719,088
其他儲備		1,328,333	1,669,289
保留盈利		31,174,035	29,451,835
		<u>32,539,163</u>	<u>31,840,212</u>
永續資本工具		801,250	820,364
非控制性權益		7,704,093	6,246,452
		<u>41,044,506</u>	<u>38,907,028</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	36,545,783	39,942,307
租賃負債		402,943	197,515
其他應付款	6	42,343	87,617
遞延所得稅負債		6,913,895	6,516,251
		<u>43,904,964</u>	<u>46,743,690</u>
流動負債			
借貸	5	22,703,934	15,320,774
貿易及其他應付款	6	35,977,448	29,972,583
合同負債		19,641,149	22,694,564
即期所得稅負債		9,594,736	8,625,998
租賃負債		159,345	232,318
		<u>88,076,612</u>	<u>76,846,237</u>
總負債		<u>131,981,576</u>	<u>123,589,927</u>
權益及負債總額		<u>173,026,082</u>	<u>162,496,955</u>

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
收入	2	17,169,969	12,251,494
銷售成本		(10,807,043)	(7,498,963)
毛利		6,362,926	4,752,531
投資物業公允價值收益－淨額	3	1,205,186	813,068
銷售及營銷成本		(445,561)	(427,237)
行政開支		(703,085)	(631,809)
其他收入及收益－淨額		215,965	165,192
經營利潤		6,635,431	4,671,745
融資成本－淨額	7	(992,159)	(627,209)
分佔採用權益法核算之投資之利潤		371,683	256,250
除所得稅前利潤		6,014,955	4,300,786
所得稅開支	8	(2,520,170)	(1,852,661)
期間利潤		3,494,785	2,448,125
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異		3,937	474
不會重新分類至損益的項目：			
轉撥至投資物業之物業及設備重估收益		70,159	—
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		(22,204)	(19)
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		51,892	455
期間全面收入總額		3,546,677	2,448,580

中期簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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	2,219,545	1,803,118
永續資本工具持有人	30,323	25,562
非控制性權益	<u>1,244,917</u>	<u>619,445</u>
	<u>3,494,785</u>	<u>2,448,125</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	2,271,437	1,803,573
永續資本工具持有人	30,323	25,562
非控制性權益	<u>1,244,917</u>	<u>619,445</u>
	<u>3,546,677</u>	<u>2,448,580</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	53.6	45.1
—攤薄	<u>53.6</u>	<u>44.9</u>

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2019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2019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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租務優惠
經修訂概念框架	財務報告經修訂概念框架

採納其他新訂及經修訂準則及詮釋對中期財務資料並無任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未於2020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
香港財務報告準則第17號	保險合同	原為 2021年1月1日， 惟延至 2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 投放擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同—履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度 改進，2018年至2020年週期	2022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2021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 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未分配經營成本、其他收入及收益淨額、融資成本淨額以及所得稅開支的利潤。

截至2020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2020年6月30日止六個月						
(未經審核)						
總分部收入	15,343,046	793,227	868,621	304,610	-	17,309,504
分部間收入	-	(44,342)	(84,656)	(10,537)	-	(139,535)
收入	15,343,046	748,885	783,965	294,073	-	17,169,969
分佔共同控制實體除稅後 利潤/(虧損)	387,993	-	(1,481)	-	-	386,512
分佔聯營公司除稅後虧損	(14,557)	-	-	(272)	-	(14,829)
分部業績	5,636,834	1,705,065	182,906	(88,398)	-	7,436,407
未分配經營成本						(645,258)
其他收入及收益—淨額						215,965
融資成本—淨額(附註7)						(992,159)
除所得稅前利潤						6,014,955
所得稅開支						(2,520,170)
期間利潤						3,494,785
折舊及攤銷確認為開支	53,179	-	2,811	91,586	-	147,576
投資物業公允價值 收益/(虧損)— 淨額(附註3)	-	1,265,733	(60,547)	-	-	1,205,186

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	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2019年6月30日止六個月						
(未經審核)						
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	<u>10,497,829</u>	<u>634,809</u>	<u>756,399</u>	<u>362,457</u>	<u>-</u>	<u>12,251,494</u>
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	3,837,784	1,200,710	128,536	(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7)						<u>(627,209)</u>
除所得稅前利潤						4,300,786
所得稅開支						<u>(1,852,661)</u>
期間利潤						<u>2,448,125</u>
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3)	<u>-</u>	<u>813,068</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>813,068</u>

於2020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2020年6月30日(未經審核)						
分部資產	88,917,949	57,516,948	3,556,383	7,891,595	(5,807,511)	152,075,364
其他資產						<u>20,950,718</u>
總資產						<u>173,026,082</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,149,426	-	3,218	-	-	4,152,644
於聯營公司之權益	1,771,482	-	-	45,393	-	1,816,875
分部負債	41,077,733	3,229,924	1,530,633	3,264,692	(5,807,511)	43,295,471
其他負債						<u>88,686,105</u>
總負債						<u>131,981,576</u>
資本開支	126,878	1,736,672	203,429	84,350	-	<u>2,151,329</u>

於2019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2019年12月31日(經審核)						
分部資產	90,943,400	53,632,823	3,039,962	6,192,617	(5,695,015)	148,113,787
其他資產						<u>14,383,168</u>
總資產						<u>162,496,955</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,862,523	-	4,700	-	-	3,867,223
於聯營公司之權益	1,681,040	-	-	45,665	-	1,726,705
分部負債	43,203,510	3,002,928	1,463,645	4,614,762	(5,695,015)	46,589,830
其他負債						<u>77,000,097</u>
總負債						<u>123,589,927</u>
資本開支	393,945	2,786,741	155,065	323,690	-	<u>3,659,441</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2020年6月30日止六個月(未經審核)			
於2020年1月1日之期初金額	46,578,183	4,506,458	51,084,641
添置	496,817	1,440,895	1,937,712
轉撥自物業及設備	168,264	-	168,264
轉撥	935,240	(935,240)	-
公允價值收益—淨額	362,848	842,338	1,205,186
	<u>48,541,352</u>	<u>5,854,451</u>	<u>54,395,803</u>
於2020年6月30日之期末金額			
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
於2019年1月1日之期初金額	39,505,249	6,286,447	45,791,696
添置	69,547	1,232,178	1,301,725
公允價值收益—淨額	534,965	278,103	813,068
出售	(4,953)	-	(4,953)
	<u>40,104,808</u>	<u>7,796,728</u>	<u>47,901,536</u>
於2019年6月30日之期末金額			

4 貿易應收款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應收款	3,013,980	2,032,754
— 第三方(附註(a))	3,000,675	2,020,186
— 關聯方	13,305	12,568
減：虧損撥備(附註(b))	(98,296)	(46,074)
	2,915,684	1,986,680

- (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2020年6月30日及2019年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	2,659,465	1,651,652
一年以上	354,515	381,102
	3,013,980	2,032,754

- (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2020年6月30日，已就貿易應收款計提撥備人民幣98,296,000元(2019年12月31日：人民幣46,074,000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。

5 借貸

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	15,072,323	13,073,322
公司債券	11,887,773	9,488,475
銀行借貸	28,902,671	26,049,451
—有抵押	28,799,260	25,910,556
—無抵押	103,411	138,895
其他借貸—有抵押	598,600	1,476,200
減：一年內到期款項	(19,915,584)	(10,145,141)
	36,545,783	39,942,307
計入流動負債之借貸：		
短期融資券	800,000	999,280
銀行借貸—有抵押	1,988,350	3,498,953
其他借貸—有抵押	—	677,400
長期借貸之即期部分	19,915,584	10,145,141
	22,703,934	15,320,774
總借貸	59,249,717	55,263,081

6 貿易及其他應付款

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	14,758,376	12,757,169
—關聯方	79,834	33,945
—第三方	14,529,721	12,712,860
—票據應付款—第三方	148,821	10,364
其他應付款	14,760,664	13,123,425
—關聯方	8,606,000	5,956,236
—非控制性權益	3,089,420	3,373,658
—第三方	3,065,244	3,793,531
預收客戶的增值稅	1,810,755	1,399,495
應付股息	1,353,195	148,880
留成金應付款	1,173,712	981,622
應付利息	1,114,332	1,052,832
其他應付稅項	703,046	506,376
收購附屬公司股權應付款	268,236	—
收購土地使用權應付款	77,475	90,401
	36,019,791	30,060,200
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	(42,343)	(87,617)
即期部分	35,977,448	29,972,583

- (a) 於2020年6月30日及2019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：

	2020年 6月30日 未經審核 人民幣千元	2019年 12月31日 經審核 人民幣千元
一年內	13,733,323	12,402,244
一年以上	<u>1,025,053</u>	<u>354,925</u>
	<u>14,758,376</u>	<u>12,757,169</u>

- (b) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣為單位，惟應付股息人民幣1,204,315元(2019年：無)以港元為單位。

- (c) 貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

7 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
利息開支：		
－借貸	1,965,055	1,677,431
－可換股債券	-	5,135
－租賃負債	<u>15,298</u>	<u>7,262</u>
	1,980,353	1,689,828
減：資本化	(1,137,204)	(1,076,665)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	<u>300,975</u>	<u>14,046</u>
融資成本	<u>1,144,124</u>	<u>627,209</u>
銀行存款利息收入	(150,820)	-
提早贖回優先票據收益	<u>(1,145)</u>	-
融資成本－淨額	<u>992,159</u>	<u>627,209</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 人民幣千元	2019年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	1,200,559	905,815
－中國土地增值稅	1,028,601	942,191
	<u>2,229,160</u>	<u>1,848,006</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	292,362	103,906
－中國預扣所得稅	70,000	－
－中國土地增值稅	(71,352)	(99,251)
	<u>291,010</u>	<u>4,655</u>
	<u>2,520,170</u>	<u>1,852,661</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。

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	
	2020年 未經審核	2019年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,219,545</u>	<u>1,803,118</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,142,903</u>	<u>3,997,303</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>53.6</u>	<u>45.1</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	
	2020年 未經審核	2019年 未經審核
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	2,219,545	1,803,118
加：可換股債券之利息開支	—	5,135
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利	2,219,545	1,808,253
普通股之加權平均數		
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	4,142,903	3,997,303
調整：		
—可換股債券	—	30,449
	<hr/>	<hr/>
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	4,142,903	4,027,752
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	53.6	44.9
	<hr/>	<hr/>

10 股息

於2020年8月18日，本公司以現金形式宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每股普通股港幣12.0分(截至2019年6月30日止六個月：每股普通股港幣9.0分)。按於2020年6月30日已發行普通股數目計算，中期股息合計497,088,000港元(相等於人民幣454,060,000元)。此中期股息尚未於本中期財務資料確認為負債。

2019年末期現金股息(「末期股息」)1,118,449,000港元(相等於人民幣1,022,598,000元)(2018年：927,374,000港元，相等於人民幣816,070,000元)已於2020年6月12日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准。末期股息連同董事會於2020年3月9日宣派的特別股息165,696,000港元(相等於人民幣151,496,000元)已於2020年8月4日派付。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧期內，新冠疫情給世界經濟發展帶來較大不確定性，繼續保障房地產市場平穩健康發展對中華人民共和國（「中國」）整體經濟的恢復及穩定具有重要意義。一季度全國市場低迷，隨著企業二季度復工，市場需求也逐步獲得釋放，我國GDP增速轉正，上半年房地產開發投資額增速同比轉增，為房地產行業全年發展打開空間。各地政府為應對新冠疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，以促進中國房地產市場平穩運行。2020年二季度以來，土地市場隨供應繼續放量，熱度將有所緩和；各家企業把握優質地塊機會，同時規避高價拿地。不同區域及城市市場表現深度分化，核心城市群及重點城市需求釋放具備持續性，長三角區域量價率先恢復，環滬環杭城市價格累計漲幅居百城前列，更快穿越周期。

業務回顧

截至2020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)商業運營服務及住宅物業管理服務（「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2020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31,529百萬元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣29,203百萬元），較2019年同期增加約8.0%。截至2020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2,047,327平方米（截至2019年6月30日止六個月：1,783,466平方米），較2019年同期增加約14.8%。

回顧期內，面對新冠疫情，本集團合約銷售同比仍保持增長主要是由於：(i)本集團克服疫情影響，積極復工，項目全周期369開發模式繼續提開運營管理成效，加快周轉保供貨；(ii)產品開發堅持品質要求及注重客戶體驗，產品定位準確，持續以客戶為中心提開產品力；及(iii)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。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)位於金華、寧波、台州、溫州及紹興。

回顧期內，合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2020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	359,480	5,648	15,712
住宅	1,687,847	25,881	15,334
合計	2,047,327	31,529	15,400

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2020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5,440,516平方米(於2019年12月31日：5,076,029平方米)，較2019年12月31日增加約7.2%。

於2020年6月30日，本集團持有及管理的商業廣場已達42家，另管理3家輕資產項目，持有的已開業的商業廣場及運營管理開業面積均位居行業前列。

回顧期內，本集團根據國家政策，建立完整的防疫管控機制，組織商戶有序復工，利用租金減免的扶持政策有效地支持商戶逐步開業。回顧期內，已開業商業廣場不斷提開細化運營管理能力，智慧商業初見成效。本集團堅持年初的開業計劃，開業項目籌備有序推進。

於2020年7月6日，本集團子公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，股份代碼：9909.HK)於聯交所公告了對浙江星滙商業管理有限公司(「浙江星滙」)之60%股權的收購，代價為人民幣40.6百萬元(「收購事項」)。截止公告日，管理了14個零售商業項目。在收購事項的基礎上，寶龍商業有計劃有選擇地收購或投資中小型商業運營服務商以進一步擴展商業運營的版圖建業服務能力。

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2020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10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、杭州濱江藝珺酒店、煙台蓬萊藝珺酒店及煙台蓬萊藝悅酒店)。

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2020年6月30日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為28.6百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約22.2百萬平方米；持作未來發展物業約6.4百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商業物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。於2020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，土地儲備已增加以下優質地塊：

2020年新增土地儲備(於2020年6月30日)

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)	
台州臨海杜橋地塊項目	商住	68	21.1	77.9%
鹽城亭湖區希望大道項目	商住	127	24.1	47.5%
揚州GZ138地塊項目	商住	115	19.1	99.2%
湖州長興雉城街道二期項目	住宅	60	11.9	100.0%
南京麒麟商辦地塊項目	商辦	41	15.6	100.0%
溫州瑞安塘下地塊項目	商住	57	11.8	19.1%
紹興柯橋錢清地塊項目	商住	131	35.9	35.1%
蘇州張家港城西地塊項目	住宅	54	10.9	33.0%
溫州黃龍商貿城二期項目	商住	89	26.6	39.0%
寧波江北區慈城地塊項目	商住	49	7.5	39.0%
寧波象山舊城區地塊項目	商住	85	12.5	77.9%
福州永泰一期地塊項目	住宅	45	9.8	77.9%
台州溫嶺大溪鎮地塊項目	住宅	69	13.8	77.9%
杭州臨安橫潭路地塊項目	商住	42	12.4	50.0%
寧波奉化03-05地塊項目	住宅	23	4.6	77.9%
合計		<u>1,055</u>	<u>237.6</u>	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2020年下半年，在疫情得到有效控制的同時，國內經濟將進一步恢復並趨於利好。預計下半年的房地產市場規模，繼續高位運轉，平穩增長，進一步收緊或大幅放鬆的可能性不大，本集團的運行環境良性有序。行業的集中度進一步加強，越來越多的企業聚集到地產綜合服務商的主航道上，不同區域市場分化，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理布局，又要聚焦優勢區域。

本集團聚焦企業對社會的責任以及自身高質量的發展，於2020年提出「讓空間有愛」的企業使命。截至2020年6月30日止六個月，本集團在疫情下依然實現合約銷售總額年同比增長，本集團有信心實現2020年全年合約銷售目標人民幣75,000百萬元。

未來新型城鎮化質量將不斷提高，本集團將繼續拓展優質土地儲備。本集團繼續緊隨國家「長三角一體化」戰略，持續聚焦以上海為中心的長三角區域精耕布局；同時也將以珠海為核心的粵港澳大灣區列為重點目標市場及業務拓展區域，集中布局。本集團會加強區域重點城市和的市場跟踪和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

下半年將迎來本集團購物中心的密集開業，本集團將整合優勢資源，年內實現10個新購物中心的開業。本集團將聚焦打造商業運營管理的核心競爭力，提高商業管理精細運營的組織能力。持續堅持客戶導向方針，營造有「愛」商業空間。提升商業招商能力，擴大戰略合作品牌的廣度及深度。圍繞商業數字化，繼續探索科技賦能「新商業」戰略落地實施。

在收購事項的基礎上，寶龍商業將有計劃有選擇地收購或投資中小型商業運營服務商以進一步擴展本集團商業運營的版圖建業服務能力。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，深入推進信息化的財務管理能力，促進管理效率提升。同時本集團將控制整體負債規模，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台、創造機會，充分釋放員工活力。

董事會相信「因愛而立，同心致遠」，本集團將用愛的心讓空間連接一切美好，實現可持續發展，創造最佳體驗的空間和服務。本集團將胸懷堅定目標凝聚全體寶龍人的智慧與力量，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。本集團矢志發展成為受人尊敬的百年企業，不斷穩固及提開中國房地產行業及商業運營管理領先地位。

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2020年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約為人民幣17,170百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣12,251百萬元)，較2019年同期增加約40.1%，主要是由於物業銷售收入增長所致。

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2020年6月30日止六個月，物業銷售收入約為人民幣15,343百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣10,498百萬元)，較2019年同期增加約46.2%，主要是由於住宅類物業交付增加所致。

回顧期內，已出售及交付物業業態分佈如下：

		截至2020年6月30日止六個月		
		已出售及 交付建築面積	已出售及 交付金額	平均售價 (人民幣/ 平方米)
		(平方米)	(人民幣千元)	
長三角	商業	202,612	2,233,391	11,023
	住宅	653,498	8,501,364	13,009
環渤海	商業	7,394	42,459	5,742
	住宅	246	2,714	11,032
中西部	商業	50,547	335,836	6,644
	住宅	69,328	425,984	6,144
海西區	商業	7,880	68,829	8,735
	住宅	101,057	1,018,601	10,079
其他	商業	17,195	404,404	23,519
	住宅	188,259	2,309,464	12,267
合計		<u>1,298,016</u>	<u>15,343,046</u>	<u>11,820</u>
	商業	285,628	3,084,919	10,800
	住宅	<u>1,012,388</u>	<u>12,258,127</u>	<u>12,108</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2020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749百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣635百萬元)，較2019年同期增加約18.0%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團物業管理服務收入主要來自向由本集團及其他第三方開發的項目提供商業運營服務及住宅物業管理服務。經扣除集團內部交易抵銷，本集團錄得淨收入約為人民幣784百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣756百萬元)，較2019年同期增加約3.7%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業的租金收入及物業管理服務費收入約為人民幣1,533百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,391百萬元)，較2019年同期增加約10.2%。主要是由於本集團持有投資物業、管理的商業及住宅物業面積增加的規模效應所致。

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、建築及裝飾服務等。截至2020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294百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣362百萬元)，較2019年同期下降約18.8%，主要是由於本集團的酒店運營收入受新冠疫情影響減少。

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2020年6月30日止六個月，銷售成本約為人民幣10,807百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣7,499百萬元)，較2019年同期增加約44.1%，主要是由於回顧期內已出售及交付物業面積增加而導致成本總額增加。

毛利及毛利率

截至2020年6月30日止六個月，毛利約為人民幣6,363百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣4,753百萬元)，較2019年同期增加約33.9%，主要是由於物業銷售收入增加所致；毛利率於截至2020年6月30日止六個月為37.1%，較2019年同期的38.8%略下降。

投資物業公允價值收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得重估收益約人民幣1,205百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣813百萬元)，較2019年同期增加約48.2%。重估收益增加主要是由於回顧期內有關2020年下半年開業的購物廣場的估值提升。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2020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1,149百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,059百萬元)，較2019年同期增長約8.5%，主要是由於本集團業務增長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。

分佔採用權益法核算之投資之利潤

截至2020年6月30日止六個月，分佔採用權益法核算之投資之利潤約為人民幣372百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣256百萬元)，較2019年同期增加約45.3%，主要是由於共同控制實體淨利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，所得稅開支約為人民幣2,520百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,853百萬元)，較2019年同期增長約36.0%，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2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣2,220百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,803百萬元），較2019年同期增加約23.1%。

截至2020年6月30日止六個月，每股基本盈利約為人民幣53.6分（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣45.1分），較2019年同期增加約18.8%。

截至2020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匯兌虧損）約為人民幣2,892百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,852百萬元），較2019年同期上升約56.2%。

截至2020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及融資活動產生之匯兌虧損）約為人民幣1,797百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,245百萬元），較2019年同期上升約44.3%。

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2020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26,442百萬元（於2019年12月31日：約人民幣23,671百萬元）。

借款

於2020年6月30日，本集團借款總額約為人民幣59,250百萬元（於2019年12月31日：約人民幣55,263百萬元），上升約7.2%。本集團的借款包括銀行及其他借款約為人民幣31,490百萬元、公司債券約為人民幣11,888百萬元、短期融資券約人民幣800百萬元及優先票據約為人民幣15,072百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣22,704百萬元，一年後到期的借款約人民幣36,546百萬元。

於2020年1月20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2020年度第一期公司債券，發行總額為人民幣930百萬元，名義利率為每年6.67厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月21日的公告。

於2020年3月19日至20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1,500百萬元，名義利率為每年6.00厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年3月20日的公告。

於2020年4月29日，上海寶龍實業發行2020年超短期融資券(第一期)，發行總額為人民幣500百萬元，名義利率為每年4.80厘，到期日為2021年1月31日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年5月7日的公告。

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200,000,000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日的公告。

於2020年6月17日，本公司按本金額99.853%發行總金額為250百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.95厘(與2023年到期的170,000,000美元6.95%優先票據合併及組成單一系列)，到期日為2023年7月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年6月11日及2020年6月19日的公告。

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滙豐(作為授權牽頭安排行及帳簿管理人)、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300,000,000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日的公告。

淨負債比率

於2020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79.9%(於2019年12月31日：約81.2%)。淨負債比率比2019年下降，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷嚴格管理財務標杆所致。

借款成本

截至2020年6月30日止六個月，總利息開支約為人民幣1,980百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,690百萬元)，較2019年同期增加約17.2%，主要是由於本集團相比去年同期借款總額增長所致。回顧期內，實際利率約為6.45%，比2019年6.47%略有下降，主要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2020年6月30日，本集團將其賬面值約為人民幣62,382百萬元(於2019年12月31日：人民幣59,880百萬元)的物業及設備、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2020年6月30日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣31,386百萬元(於2019年12月31日：約人民幣31,563百萬元)。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質押予以擔保及抵押。

或然負債

於2020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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的 銀行發出擔保	21,440	23,099
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,418	1,127
	<u>22,858</u>	<u>24,226</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	8,665	9,103
—收購土地使用權	3,361	4,689
	<u>12,026</u>	<u>13,792</u>

(2) 租賃的承擔

截至2020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2020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17,241百萬元。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

除本公佈披露者外，截至2020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2020年6月30日，本集團總共僱用全職僱員10,327名(於2019年12月31日：11,631名僱員)，回顧期內，本集團的員工成本的總額約為人民幣896百萬元。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2020年6月30日止六個月之中期股息每普通股港幣12分(「中期股息」)(截至2019年6月30日止六個月：港幣9分)，較2019年同期上升約33.3%。

中期股息將於2020年12月11日(星期五)或前後派發予2020年12月2日(星期三)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2020年11月27日(星期五)至2020年12月2日(星期三)(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2020年11月26日(星期四)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2020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2020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

截至2020年6月30日止六個月，本公司就股份回購支付的總購買價(不包括佣金及其他開支)約6,243,920港元購回1,500,000股股份。購回的股份其後已被註銷。購回股份的詳情如下：

回購時間	購買股份 數目	每股購買代價		回購支付 總購買價 港元
		所付 最高價 港元	所付 最低價 港元	
2020年1月31日	500,000	4.35	4.26	2,151,560
2020年3月19日	<u>1,000,000</u>	4.15	4.04	<u>4,092,360</u>
總計	<u>1,500,000</u>			<u>6,243,920</u>

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2020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2020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2020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2020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

收購位於中國南京市的土地的土地使用權

於2020年7月3日，南京晉龍實業發展有限公司(「南京晉龍」)(為本公司間接附屬公司)透過南京市規劃和自然資源局所安排的位於中國南京市玄武區紅山街道黑墨營100號南部，東至北苑東路，南至規劃紅霞路，西至黑墨營路，北至規劃丹霞路，佔地總面積為123,483平方米，預計總建築面積約為401,131平方米土地(「該土地」)的土地使用權招標已成功收購位於中國南京市玄武區的土地的土地使用權，代價為人民幣4,080,000,000元(相等於約4,483,516,483.5港元)。南京市規劃和自然資源局已於2020年7月3日向南京晉龍出具網上交易競得通知書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月3日的公告。

上海寶龍實業發行公司債券

於2020年8月6日至8月7日，上海寶龍實業發行2020年住房租賃專項公司債券(第二期)，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月10日的公告。

發行於2024年到期的200,000,000美元6.25%優先票據

於2020年8月10日，本公司按本金額99.132%完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.25厘，到期日為2024年8月10日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月3日及2020年8月11日的公告。

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2020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2020年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄交股東，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，2020年8月18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。