

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)

## 2020年度業績公佈

### 業績摘要

#### 截至2020年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣81,551百萬元，較2019年同期上升約35.1%。
- 收入約為人民幣35,495百萬元，較2019年同期上升約36.3%。
- 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3,236百萬元，較2019年同期上升約15.0%。
- 年度利潤約為人民幣8,815百萬元，較2019年同期上升約46.5%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6,093百萬元，較2019年同期上升約50.8%。
- 核心盈利約為人民幣6,038百萬元，較2019年同期上升約37.5%。
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣3,596百萬元，較2019年同期上升約34.2%。
- 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣33分，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。連同截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣12分，截至2020年12月31日止年度股息總額為每股普通股港幣45分，較2019年同期的年度股息總額(不含特別股息)上升約25.0%。

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12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字載列如下。

## 綜合資產負債表

	12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	5,221,769	5,225,130
投資物業	3 58,243,338	51,084,641
無形資產	5,420	–
商譽	20,640	–
採用權益法核算之投資	7,642,200	5,593,928
遞延所得稅資產	800,680	592,882
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	313	–
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	439,057	382,139
預付款項	1,269,164	–
	<b>73,642,581</b>	<b>62,878,720</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	48,719,297	36,446,920
持作銷售竣工物業	14,589,666	10,617,428
合同資產	406,338	279,916
貿易應收款	4 2,163,838	1,986,680
其他應收款	16,027,938	16,496,617
預付款	10,131,446	8,892,891
預付稅項	865,430	1,019,461
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	308,983	207,662
受限制現金	2,937,270	3,365,115
現金及現金等價物	25,338,726	20,305,545
	<b>121,488,932</b>	<b>99,618,235</b>
<b>總資產</b>	<b>195,131,513</b>	<b>162,496,955</b>

	12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
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	1,582,187	1,669,289
保留盈利	<u>34,601,884</u>	<u>29,451,835</u>
	<b>36,220,866</b>	<b>31,840,212</b>
永續資本工具	519,781	820,364
非控制性權益	<u>15,060,519</u>	<u>6,246,452</u>
	<b>51,801,166</b>	<b>38,907,028</b>
<b>負債</b>		
非流動負債		
借貸	5 45,899,678	39,942,307
租賃負債	675,920	197,515
其他應付款	6 182,167	87,617
遞延所得稅負債	<u>7,242,444</u>	<u>6,516,251</u>
	<b>54,000,209</b>	<b>46,743,690</b>
流動負債		
借貸	5 20,667,678	15,320,774
貿易及其他應付款	6 35,229,517	29,972,583
合同負債	22,757,332	22,694,564
即期所得稅負債	10,462,611	8,625,998
租賃負債	<u>213,000</u>	<u>232,318</u>
	<b>89,330,138</b>	<b>76,846,237</b>
<b>總負債</b>	<u><b>143,330,347</b></u>	<u><b>123,589,927</b></u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><b>195,131,513</b></u>	<u><b>162,496,955</b></u>

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2	35,495,300	26,041,632
銷售成本	7	<u>(22,679,514)</u>	<u>(16,558,591)</u>
毛利		12,815,786	9,483,041
投資物業公允價值收益－淨額	3	2,095,764	2,394,403
銷售及營銷成本	7	(1,096,220)	(984,474)
行政開支	7	(1,545,590)	(1,411,133)
金融資產減值虧損淨額		(150,002)	(28,554)
其他收入及收益－淨額	8	<u>184,226</u>	<u>927,108</u>
經營利潤		12,303,964	10,380,391
融資收入／(成本)－淨額	9	312,433	(899,775)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>666,990</u>	<u>375,755</u>
除所得稅前利潤		13,283,387	9,856,371
所得稅開支	10	<u>(4,468,037)</u>	<u>(3,838,474)</u>
年度利潤		<u>8,815,350</u>	<u>6,017,897</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異		<u>(16,027)</u>	<u>4,736</u>
不會重新分類至損益的項目			
物業及設備轉撥至投資物業之 重估收益(扣除稅項)		92,203	—
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 (扣除稅項)		<u>42,688</u>	<u>25,259</u>
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>118,864</u>	<u>29,995</u>
年度全面收入總額		<u>8,934,214</u>	<u>6,047,892</u>

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	6,093,216	4,041,116
永續資本工具持有人	50,979	69,556
非控制性權益	<u>2,671,155</u>	<u>1,907,225</u>
	<u>8,815,350</u>	<u>6,017,897</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	6,212,080	4,071,111
永續資本工具持有人	50,979	69,556
非控制性權益	<u>2,671,155</u>	<u>1,907,225</u>
	<u>8,934,214</u>	<u>6,047,892</u>
年度本公司擁有人應佔利潤之		
每股盈利(以每股人民幣分列示)	11	
—基本	147.1	100.4
—攤薄	<u>147.1</u>	<u>99.8</u>

# 綜合財務報表附註

## 1 編製基準

### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估作出修訂。

### (iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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
經修訂概念框架	財務報告經修訂概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租務優惠

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

### (iv) 尚未採納的新訂準則、修訂、詮釋及會計指引

已頒佈但並非對截至2020年12月31日止年度強制生效及本集團無提早採納之新訂準則、修訂、詮釋及會計指引如下：

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革第二階段	2021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
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	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	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對於載有按要求還款條 款的有期貸款的分類	2023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合營公司之間的 資產出售或出資	待定

採納新訂及經修訂的準則及詮釋對本集團之綜合財務報表概無造成重大影響。

## 2 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)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,以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華人民共和國(「中國」)市場,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。年度收入包括下列各項:

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	31,485,863	22,477,631
投資物業租金收入	1,561,769	1,419,940
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	1,674,459	1,392,768
其他物業開發相關業務收入	773,209	751,293
	<u>35,495,300</u>	<u>26,041,632</u>

- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值收益／虧損、出售金融資產虧損、金融資產股息收入、未分配經營成本、融資收入／(成本)－淨額以及所得稅開支的利潤。截至2020年12月31日止年度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
總分部收入	31,485,863	1,667,926	1,921,238	800,204	-	35,875,231
分部間收入	-	(106,157)	(246,779)	(26,995)	-	(379,931)
收入	<u>31,485,863</u>	<u>1,561,769</u>	<u>1,674,459</u>	<u>773,209</u>	<u>-</u>	<u>35,495,300</u>
分佔共同控制實體稅後利潤／(虧損)	304,116	-	(3,009)	-	-	301,107
分佔聯營公司稅後利潤	365,850	-	-	33	-	365,883
分部業績	10,386,981	3,226,859	293,011	(174,955)	-	13,731,896
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						12,817
金融資產股息收入						1,218
未分配經營成本						(774,977)
融資收入－淨額						<u>312,433</u>
除所得稅前利潤						13,283,387
所得稅開支						<u>(4,468,037)</u>
年度利潤						<u>8,815,350</u>
折舊及確認為開支的攤銷	60,806	-	5,741	212,959	-	279,506
投資物業公允價值收益／(虧損) －淨額(附註3)	<u>-</u>	<u>2,187,227</u>	<u>(91,463)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,095,764</u>



截至2019年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	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
總分部收入	22,477,631	1,513,619	1,620,457	751,293	-	26,363,000
分部間收入	-	(93,679)	(227,689)	-	-	(321,368)
收入	22,477,631	1,419,940	1,392,768	751,293	-	26,041,632
分佔共同控制實體稅後利潤	225,003	-	-	-	-	225,003
分佔聯營公司稅後利潤/(虧損)	150,973	-	-	(221)	-	150,752
分部業績	8,308,362	3,367,105	153,633	(107,659)	-	11,721,441
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						(32,395)
出售按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產之虧損						(3,993)
金融資產股息收入						2,390
未分配經營成本						(931,297)
融資成本-淨額						(899,775)
除所得稅前利潤						9,856,371
所得稅開支						(3,838,474)
年度利潤						6,017,897
折舊及確認為開支的攤銷	80,115	-	3,872	189,019	-	273,006
投資物業公允價值收益/ (虧損)-淨額(附註3)	-	2,461,812	(67,409)	-	-	2,394,403

分部間銷售根據相關協議條款進行。向首席營運決策者匯報之來自外界人士之收入，乃按與綜合全面收益表一致之方式計量。

(b) 於2020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，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	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
分部資產	114,108,767	59,670,436	4,461,571	6,850,757	(5,461,981)	179,629,550
其他資產						<u>15,501,963</u>
總資產						<u>195,131,513</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,304,080	-	2,511	-	-	4,306,591
於聯營公司之權益	3,289,911	-	-	45,698	-	3,335,609
分部負債	43,797,373	1,739,480	2,259,492	4,701,951	(5,461,981)	47,036,315
其他負債						<u>96,294,032</u>
總負債						<u>143,330,347</u>
資本開支	94,149	3,872,238	509,792	676,954	-	<u>5,153,133</u>

於2019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，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	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
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>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	179,629,550	148,113,787
其他資產		
—預付稅項	865,430	1,019,461
—遞延所得稅資產	800,680	592,882
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	5,796,947	4,674,339
—應收關聯方的其他應收款	7,211,693	7,408,233
—未分配物業及設備	69,308	76,940
—其他企業資產	9,552	21,512
—按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	439,057	382,139
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	309,296	207,662
總資產	<u>195,131,513</u>	<u>162,496,955</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	47,036,315	46,589,830
其他負債		
—即期所得稅負債	10,462,611	8,625,998
—遞延所得稅負債	7,242,444	6,516,251
—即期借貸	20,667,678	15,320,774
—非即期借貸	45,899,678	39,942,307
—應付關聯方的其他應付款	10,986,310	5,956,236
—應付非控制性權益的股息	148,880	148,880
—其他企業負債	886,431	489,651
總負債	<u>143,330,347</u>	<u>123,589,927</u>

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。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、無形資產、開發中物業、持作銷售竣工物業、合約資產、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
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	46,578,183	4,506,458	51,084,641
添置	540,434	3,832,772	4,373,206
收購附屬公司	73,838	–	73,838
轉撥自物業及設備	496,326	–	496,326
轉撥自物業及設備的重估收益	122,937	–	122,937
結轉	3,925,704	(3,925,704)	–
公允價值收益—淨額	785,372	1,310,392	2,095,764
出售	(3,374)	–	(3,374)
	<u>52,519,420</u>	<u>5,723,918</u>	<u>58,243,338</u>
於2020年12月31日			
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	39,505,249	6,286,447	45,791,696
添置	208,731	2,721,904	2,930,635
結轉	6,073,400	(6,073,400)	–
公允價值收益—淨額	822,896	1,571,507	2,394,403
出售	(32,093)	–	(32,093)
	<u>46,578,183</u>	<u>4,506,458</u>	<u>51,084,641</u>
於2019年12月31日			

#### 4 貿易應收款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	2,259,611	2,032,754
— 第三方	2,218,069	2,020,186
— 關聯方	41,542	12,568
減：虧損撥備(附註(b))	(95,773)	(46,074)
	<b>2,163,838</b>	<b>1,986,680</b>

- (a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。物業銷售及租金收入之所得款項將會根據相關買賣協議及租務合同之條款收取。

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	1,803,234	1,522,726
90日以上及180日以內	86,589	20,447
180日以上及365日以內	210,146	108,479
365日以上	159,642	381,102
	<b>2,259,611</b>	<b>2,032,754</b>

- (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12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣95,773,000元(2019年：人民幣46,074,000元)。

貿易應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	46,074	19,860
減值撥備	57,491	28,554
年內撇減為不可收回款項的應收款	(6,001)	(2,340)
撥回未動用款項	(1,791)	—
於12月31日	<b>95,773</b>	<b>46,074</b>

- (c) 於2020年及2019年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。

## 5 借 貸

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	13,765,707	13,073,322
公司債券	11,928,398	8,644,860
商業按揭支持證券	2,341,364	843,615
資產支持證券	1,269,231	–
銀行借貸	32,965,056	26,049,451
–有抵押	32,819,276	25,910,556
–無抵押	145,780	138,895
其他借貸–有抵押	350,000	1,476,200
減：非流動借貸之即期部分	(16,720,078)	(10,145,141)
	<u>45,899,678</u>	<u>39,942,307</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸–有抵押	2,384,600	3,498,953
其他借貸–有抵押	763,000	677,400
短期融資券	800,000	999,280
長期借貸之即期部分	16,720,078	10,145,141
	<u>20,667,678</u>	<u>15,320,774</u>
總借貸	<u>66,567,356</u>	<u>55,263,081</u>

## 6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	13,183,955	12,757,169
—關聯方	25,800	33,945
—第三方	12,890,578	12,712,860
—票據應付款—第三方	267,577	10,364
其他應付款及應計費用	17,500,555	13,123,425
—關聯方	10,986,310	5,956,236
—非控制性權益	3,824,565	3,373,658
—第三方	2,689,680	3,793,531
留成金應付款	823,415	981,622
預收客戶的增值稅	1,928,838	1,399,495
應付利息	1,068,161	1,052,832
收購土地使用權應付款	23,751	90,401
其他應付稅項	734,129	506,376
應付非控制性權益的股息	148,880	148,880
	<b>35,411,684</b>	<b>30,060,200</b>
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	(182,167)	(87,617)
即期部分	<b>35,229,517</b>	<b>29,972,583</b>

(a) 於2020年及2019年12月31日，貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	8,993,850	9,184,699
90日以上及180日以內	2,513,720	2,171,344
180日以上及365日以內	1,217,702	1,046,201
365日以上及3年以內	458,683	354,925
	<b>13,183,955</b>	<b>12,757,169</b>

## 7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	20,156,143	14,431,134
員工成本(包括董事薪酬)	1,672,436	1,541,141
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,942,297	1,797,418
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(269,861)	(256,277)
稅項及其他徵費	262,581	190,123
廣告成本	700,078	489,538
分包成本	459,513	391,643
酒店營運開支	296,977	374,683
折舊及攤銷	279,506	273,006
—物業及設備	224,351	227,444
—使用權資產	54,968	45,562
—無形資產	187	—
能耗	138,303	109,918
辦公室相關開支	93,863	82,193
捐款	68,892	154,385
租金開支	30,237	26,009
核數師酬金	11,666	14,025
—核數服務	8,000	6,700
—非核數服務	3,666	7,325

## 8 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	82,241	120,957
匯兌收益—淨額	42,861	1,406
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益 按公允價值計量且其變動計入損益之	37,919	—
—金融資產公允價值收益/(虧損)	12,817	(32,395)
出售投資物業收益	2,062	9,220
出售共同控制實體及聯營公司收益	2,000	805,854
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產股息收入	1,218	2,390
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產虧損	—	(3,993)
其他	3,108	23,669
	<b>184,226</b>	<b>927,108</b>



## 9 融資(收入)/成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息開支：		
借貸	4,275,175	3,572,605
可換股債券	—	5,135
租賃負債	35,595	21,341
	<u>4,310,770</u>	<u>3,599,081</u>
減：資本化之融資成本	(3,004,478)	(2,594,010)
融資活動產生之匯兌(收益)/虧損—淨額	<u>(1,205,882)</u>	<u>167,881</u>
融資成本	<u>100,410</u>	<u>1,172,952</u>
銀行存款利息收入	(413,133)	(273,177)
提早贖回優先票據收益	290	—
融資(收入)/成本—淨額	<u>(312,433)</u>	<u>899,775</u>

## 10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	2,366,554	1,988,146
中國土地增值稅	1,679,846	1,566,225
	<u>4,046,400</u>	<u>3,554,371</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	513,759	460,132
中國土地增值稅	(92,122)	(176,029)
	<u>421,637</u>	<u>284,103</u>
	<u>4,468,037</u>	<u>3,838,474</u>

## 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。集團旗下位於中國內地之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於2008年1月1日後自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。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，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，惟根據稅務機關核准之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。本公司於英屬維京群島之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

由於本公司及本集團於年內在香港並無應課稅利潤，故並無於該等綜合財務報表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。

## 11 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年內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>6,093,216</u>	<u>4,041,116</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,142,654</u>	<u>4,025,418</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>147.1</u>	<u>100.4</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。可換股債券對每股盈利有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設可換股債券產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
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	6,093,216	4,041,116
加：可換股債券之利息開支	<u>-</u>	<u>5,135</u>
用於計算每股攤薄盈利	<u>6,093,216</u>	<u>4,046,251</u>
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)		
用以計算每股基本盈利	4,142,654	4,025,418
調整：		
可換股債券	<u>-</u>	<u>30,449</u>
用於計算每股攤薄盈利	<u>4,142,654</u>	<u>4,055,867</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>147.1</u>	<u>99.8</u>

年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。

## 12 股息

於2020年派付的股息包括(i)派付2019年末期現金股息每股普通股港幣27.0分，合計港幣1,118,449,000元(相等於人民幣1,022,598,000元)(2018年末期現金股息：每股普通股港幣23.2分，合計港幣927,374,000元)及特別股息每股普通股港幣4.0分，合計港幣165,696,000元(相等於人民幣151,496,000元)，以及(ii)以現金形式派付的2020年中期股息每股普通股港幣12.0分，合計港幣497,088,000元(相等於人民幣444,636,000元)(2019年中期股息：每股普通股港幣9.0分，合計現金港幣372,951,000元)。

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣33.0分。按於2020年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計港幣1,366,993,000元(相等於約人民幣1,150,516,000元)。股息須待股東在建議於2021年6月11日舉行的股東週年大會上批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期股息	1,150,516	1,002,247
特別股息	-	148,481

## 13 結算日後事項

- 於2021年1月11日，本公司按本金額102.66%發行本金總額為100,000,000美元之5.95厘四年期優先票據。票據所得款項總額經扣除發行成本後淨額約為101,856,000美元(相等於約人民幣659,660,000元)。
- 於2021年1月11日，本公司之全資附屬公司上海寶龍實業發展集團有限公司(「上海寶龍」)按面值100.00%發行本金總額人民幣1,000,000,000元的6.60厘五年期公司債券。
- 於2021年1月25日，上海寶龍按面值100.00%發行本金總額人民幣440,000,000元的5.70厘為期270天的短期融資券。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

於截至2020年12月31日止年度，新冠疫情給世界經濟發展都帶來較大的不確定性，下半年隨著國內經濟的全面復甦，樓市調控總基調仍保持求穩不變。從中國土地市場來看，土地成交金額再創新高，城市分化加劇。一、二線城市趨好明顯，尤其是長三角與粵港澳大灣區。2020年第四季度出台的「三道紅線」，要求各家房企嚴格控制負債率，隨之土地成交整體回穩，但優質地塊的競拍熱度仍然較高。樓市整體成交情況與2019年整體持平，成交價格平穩。同時區域和城市之間分化顯著，長三角與粵港澳大灣區市場規模持續領先增長，而華北部分城市供貨節奏、市場支撐不足，出現供大於求。在市場環境趨於穩定、金融監管趨於收緊的情況下，各家房企積極有效地應對環境的變化，共同努力維護樓市的平穩健康發展。

### 業務回顧

截至2020年12月31日止年度，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。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

### 物業開發

截至2020年12月31日止年度，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(「人民幣」)81,551百萬元(2019年：約人民幣60,350百萬元)，較2019年同期增加約35.1%。於2020年，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積為5,327,291平方米(2019年：3,767,519平方米)，較2019年同期增加約41.4%。

截至2020年12月31日止年度，本集團合約銷售繼續創歷史新高，同比大幅度增加主要是由於：(i)戰略重點佈局長三角與粵港澳大灣區，實現規模效應；(ii)持續加強產品研發，產品定位準確，堅持品質要求及注重客戶體驗；(iii)住宅項目「369」開發模式提高開發效率，加快周轉及去化取得良好效果；(iv)項目銷售因地制宜，適合當地市場要求，同時滿足地方政府要求。本集團操作大盤的能力進一步提高，有11個項目單盤合約銷售超過人民幣20億元。於截至2020年12月31日止年度，本集團(連同聯營公司及共同控制實體)旗下貢獻較大的主要項目位於金華、寧波、台州、紹興、溫州、杭州、海口、常州及珠海。

於截至2020年12月31日止年度，本集團的合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2020年12月31日止年度		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	879,974	13,117,986	14,907
住宅	4,447,317	68,433,439	15,388
合計	<u>5,327,291</u>	<u>81,551,425</u>	<u>15,308</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2020年12月31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5,642,485平方米(2019年：約5,076,029平方米)，較2019年增加約11.2%。

於截至2020年12月31日止年度，本集團(連同聯營公司及共同控制實體)圓滿完成了6個新購物中心開業任務。杭州青山湖寶龍廣場一期於2020年10月1日成功開業，金華永康寶龍廣場於2020年11月20日成功開業，杭州大江東寶龍廣場於2020年11月28日成功開業，鹽城城東寶龍廣場、泉州台商寶龍廣場及漳州龍文寶龍廣場三個購物中心於2020年12月19日同時成功開業。

於截至2020年12月31日止年度，由本集團運營管理的3個輕資產項目開業。紹興柯橋寶龍廣場於2020年11月28日成功開業，蘇州星韻寶龍廣場於2020年12月6日成功開業，杭州青山湖寶龍廣場二期於2020年12月31日成功開業。

得益於本集團的區域化運營管理能力不斷夯實，招商能力不斷成熟，商業生態升級，商業運營管理持續發展，截至2020年12月31日，本集團持有及管理的商業廣場已達到48家，另管理6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。

## 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。

2020年12月31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、蘇州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、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11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、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新鄉藝悅酒店)。

## 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，未來將堅持「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2020年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為36.5百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為24.3百萬平方米；持作未來發展物業約為12.2百萬平方米。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。2020年12月31日，本集團土地儲備約百分之七十佈於長三角地區。

於截至2020年12月31日止年度，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，本集團的土地儲備已增加以下優質地塊：

### 2020年新增土地儲備(於2020年12月31日)

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
台州臨海杜橋地塊項目	商住	68.4	211.1	93.4%
鹽城亭湖區希望大道項目	商住	126.9	241.1	47.5%
揚州GZ138地塊項目	商住	115.1	191.1	99.2%
湖州長興雒城街道二期項目	住宅	59.5	119.0	100.0%
南京麒麟商辦地塊項目	商業	41.0	155.7	100.0%
溫州瑞安塘下地塊項目	商住	56.9	117.6	19.1%
紹興柯橋錢清地塊項目	商住	131.1	359.1	35.1%
蘇州張家港城西地塊項目	住宅	54.5	109.0	33.0%
溫州黃龍商貿城二期項目	商住	88.7	266.0	39.0%
寧波江北區慈城地塊項目	商住	48.8	75.3	39.0%
寧波象山舊城區地塊項目	商住	85.3	125.4	77.9%
福州永泰一期地塊項目	住宅	45.3	98.2	34.3%
台州溫嶺大溪鎮地塊項目	住宅	69.2	138.3	77.9%
杭州臨安橫潭路地塊項目	商住	42.1	124.3	50.0%



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
寧波奉化區3-05地塊項目	住宅	22.9	45.8	77.9%
南京玄武區紅山8號地塊項目	商住	123.5	401.1	67.5%
南京鳳匯G30項目	商住	47.3	118.2	44.2%
上海奉賢區四團地塊項目	商住	73.4	146.9	66.5%
南京鳳匯G37項目	商住	45.6	111.8	44.2%
福州連江項目	住宅	63.1	138.9	39.7%
寧波奉化區4-22地塊項目	商住	29.3	88.0	77.9%
紹興柯橋龍禧項目	商業	55.0	137.9	97.9%
寧波文創港地塊項目	商住	103.0	295.5	77.9%
寧波奉化區大成路站地塊項目	商住	55.1	146.2	68.6%
景德鎮昌南新區地塊項目	商住	169.4	391.2	97.8%
南平武夷山上洲路綜合體項目	商住	68.3	142.1	74.4%
揚州GZ211地塊項目	商住	56.1	168.3	99.2%
武漢新洲區陽邏地塊項目	商住	154.0	288.6	77.9%
珠海北圍項目	商住	139.5	389.0	41.8%
無錫梁溪區石門路地塊項目	住宅	52.9	87.8	49.0%
南昌高新區學苑路商住地塊項目	商住	243.5	603.9	26.0%
金華金義新區雙尖大道地塊項目	商住	219.7	439.5	95.0%
徐州邳州市南京路東側項目	商住	284.5	749.9	95.0%

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
廈門同安區商住地塊項目	商住	178.8	464.9	35.1%
南昌九龍湖項目	商住	224.5	768.6	24.1%
南京六合區雄州站地鐵上蓋商住項目	商住	95.9	266.5	100.0%
漳州長泰健康小鎮項目	商住	209.4	230.6	65.6%
南京江北新區浦口大道2號項目	商業	72.2	216.6	100.0%
南京堯化新城商辦地塊項目	商業	64.4	232.0	100.0%
<b>合計</b>		<b>3,884</b>	<b>9,401</b>	

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 展望

2021年對房企來說將是機遇與挑戰並存的一年。疫情後經濟的全面復甦將給行業注入活力，同時在房住不炒、因城施策等調控主基調下，2021年市場供需節奏將逐步回歸平穩，需求將更趨理性。在行業集中度日趨加強的情況下，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理戰略佈局，又要聚焦優勢區域，深耕重點城市，深度研究分析不同客群的需求，加強合作，迎來更大的發展空間。

綜合當前形勢及自身發展需求，本集團將進一步提高2021年合約銷售目標至人民幣1,050億元。本集團將洞察客戶需求，打造多維標杆；升級「369」開發模式，提高去化率，加速現金回流；持續專注於對標杆企業的研究和學習，實現專業及專項營銷能力的提升，大幅縮短全盤開發及銷售週期。

為實現五年戰略目標，本集團將繼續拓展優質土地儲備，未來將堅持「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。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

2021年將是購物中心密集開業的一年，本集團將整合優勢資源，確保年內實現13個購物中心的開業。堅持客戶導向方針，打磨高品質、高標準產品，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。提升智慧商業，建設數字寶龍，持續推進「鈕扣計劃」戰略。同時，本集團將通過戰略收購和投資等方式進一步擴大商業運營服務板塊。

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。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工重新定義自我。激活個體，實現自我成就；整合資源，提高工作效率；多維激勵，激發員工潛能。本集團將繼續為人才發展搭建平台、創造機會，實現精英匯聚，同心同力。

董事會相信「因愛而立，同心致遠」，本集團將秉承「讓空間有愛」的企業使命，用愛的心讓空間連結一切美好，創造最佳體驗的空間和服務。本集團將堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，共同打造一個受人尊敬的百年企業、全球領先的城市空間運營商。

## 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2020年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣35,495百萬元(2019年：約人民幣26,042百萬元)，較2019年同期增加約36.3%，是由於本集團各業務分類收入均增長所致。

## 物業銷售收入

於截至2020年12月31日止年度，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12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣31,486百萬元(2019年：約人民幣22,478百萬元)，較2019年同期增加約40.1%，主要是由於住宅類物業銷售增長所致。

於截至2020年12月31日止年度，已出售及交付物業業態分佈如下：

區域		截至2020年12月31日止年度		
		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
長三角	商業	555,076	6,490,789	11,694
	住宅	1,465,112	17,672,752	12,062
海南	商業	49,038	884,958	18,046
	住宅	257,780	3,151,233	12,225
海西區	商業	33,688	295,725	8,778
	住宅	185,713	1,866,983	10,053
其他	商業	97,698	638,591	6,536
	住宅	78,554	484,832	6,172
	合計	<u>2,722,659</u>	<u>31,485,863</u>	<u>11,564</u>
	商業	735,500	8,310,063	11,299
	住宅	<u>1,987,159</u>	<u>23,175,800</u>	<u>11,663</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2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約人民幣1,562百萬元(2019年：約人民幣1,420百萬元)，較2019年同期增加約10.0%。

截至2020年12月31日止年度，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。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣1,674百萬元(2019年：約人民幣1,393百萬元)，較2019年同期增加約20.2%。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的租金收入和提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入合共約為人民幣3,236百萬元(2019年：約人民幣2,813百萬元)，較2019年同期增加約15.0%。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，本集團盡力符合當地市場的消費需求，市場滲透率得以提高。

#### 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及提供諮詢服務。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入(經扣除集團內部交易抵銷)約為人民幣773百萬元(2019年：約人民幣751百萬元)，較2019年同期增加約2.9%。

#### 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、建築成本及裝修成本及其他成本。截至2020年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣22,680百萬元(2019年：約人民幣16,559百萬元)，較2019年增加約37.0%，主要是由於年內已出售及交付物業總數增加而導致成本總額增加所致。

#### 毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，毛利約為人民幣12,816百萬元(2019年：約人民幣9,483百萬元)，較2019年同期增加約35.1%，主要是由於地產銷售收入增加所致；毛利率為36.1%，較2019年同期36.4%下降約0.3個百分點。

#### 投資物業公允價值收益

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣2,096百萬元(2019年：約人民幣2,394百萬元)，較2019年同期減少約12.4%，重估收益減少主要是由於購物廣場市場租金增幅相對平緩。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣2,642百萬元(2019年：約人民幣2,396百萬元)，較2019年增長約10.3%。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，同時致力於擴展本集團的業務。

## 採用權益法核算之投資之分佔利潤

截至2020年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣667百萬元(2019年：約人民幣376百萬元)，較2019年同期增加約77.4%，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額增加所致。

## 所得稅開支

截至2020年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣4,468百萬元(2019年：約人民幣3,838百萬元)，較2019年同期增加約16.4%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅的增加所致。

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6,093百萬元(2019年：約人民幣4,041百萬元)，較2019年同期增加約50.8%。

截至2020年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣147.1分(2019年：約人民幣100.4分)，較2019年同期增加約46.5%。

截至2020年12月31日止年度，核心盈利(即不包括回顧年內投資物業公允價值之收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)達約人民幣6,038百萬元(2019年：約人民幣4,390百萬元)，較2019年同期增加約37.5%。

截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧年內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)達約人民幣3,596百萬元(2019年：約人民幣2,680百萬元)，較2019年同期增加約34.2%。

## 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物業。

本集團於2020年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣28,276百萬元(2019年：約人民幣23,671百萬元)，較2019年底增加約19.5%。

### 借款

本集團於2020年12月31日的借款總額約為人民幣66,567百萬元(2019年：約人民幣55,263百萬元)，較2019年底增加約20.5%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣36,463百萬元、公司債券約人民幣11,928百萬元、短期融資券約人民幣800百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,341百萬元、資產支持證券約人民幣1,269百萬元及優先票據約人民幣13,766百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣20,667百萬元，一年後到期的借款約為人民幣45,900百萬元。

於2020年1月20日，上海寶龍發行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日的公佈。

於2020年3月19日至20日，上海寶龍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日的公佈。

於2020年4月29日，上海寶龍發行2020年度第一期超短期融資券，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日的公佈。

於2020年5月13日，本公司(作為借款人)、中國工商銀行(澳門)股份有限公司(「工銀澳門」)(作為安排行)、工銀澳門及融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及工銀澳門(作為代理)以及協議的其他方就三批金額最多為等值200百萬美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣貸款融資(「**2020年5月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年5月融資協議**」)。根據2020年5月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年5月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年5月13日的公佈。

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，在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市之優先票據，名義利率為每年6.95厘(與本公司於2019年7月23日發行並在新交所上市、2023年到期的170百萬美元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10日及2020年6月19日的公佈。

於2020年6月30日，本公司(作為借款人)、中信銀行(國際)有限公司、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)(作為授權牽頭安排行及帳簿管理人)、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300百萬美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「**2020年6月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2020年6月融資協議**」)。根據2020年6月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年6月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公佈。

於2020年8月6日至8月7日，上海寶龍發行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日的公佈。

於2020年8月10日，本公司按本金額99.132%完成發行總金額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，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日的公佈。



於2020年8月26日，上海寶龍發行2020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6.50厘，到期日為2023年8月27日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月28日的公佈。

於2020年9月9日，上海寶龍發行2020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5.18厘，到期日為2021年6月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年9月11日的公佈。

於2020年9月29日，本公司按本金額101.185%發行總金額為150百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年6.25厘(與本公司於2020年8月10日發行並在新交所上市、2024年到期的200百萬美元6.25%優先票據合併及組成單一系列)，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9月23日及2020年10月4日的公佈。

於2020年10月30日，本公司按本金額99.417%完成發行總金額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年5.95厘，到期日為2025年4月30日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年10月22日及2020年11月3日的公佈。

於2020年12月28日，本公司按本金額101%發行總金額為100百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年5.95厘(與本公司於2020年10月30日發行並在新交所上市、2025年到期的200百萬美元5.95%優先票據合併及組成單一系列)，到期日為2025年4月30日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年12月18日及2020年12月29日的公佈。

## 淨負債比率

於2020年12月31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73.9%(2019年12月31日：約81.2%)，較2019年同期下降7.3個百分點，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理財務槓桿所致。

## 借款成本

截至2020年12月31日，總利息開支約為人民幣4,311百萬元(2019年：約人民幣3,599百萬元)，較2019年底上升約19.8%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2019年的6.47%略減至2020年的6.44%，由於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2020年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣74,651百萬元(2019年：約人民幣59,880百萬元)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2020年12月31日，有抵押的銀行及其他借款及商業按揭支持證券總額約為人民幣38,658百萬元(2019年：約人民幣32,407百萬元)。資產支持證券人民幣1,269百萬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的股份質押予以擔保及抵押。

## 或然負債

於2020年12月31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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 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	29,461,621	23,098,673
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	<u>1,394,430</u>	<u>1,126,615</u>
	<u><b>30,856,051</b></u>	<u><b>24,225,288</b></u>

## 承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	14,102,853	9,103,153
—收購土地使用權	<u>5,954,026</u>	<u>4,688,797</u>
	<u><b>20,056,879</b></u>	<u><b>13,791,950</b></u>

## (2) 租賃承擔

截至2020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2020年12月31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17,412百萬元。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。

## 持有的重大投資、重大收購及出售

除本公佈披露者外，於截至2020年12月31日止年度，本集團未出現任何持有重大投資、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。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈披露者外，於2020年12月31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

截至2020年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員11,517名（2019年：11,631名僱員）。本集團的員工成本的總額截至2020年12月31日止年度約為人民幣1,942百萬元。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，從而與業內的薪酬水平看齊。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。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會計劃於2021年6月11日（星期五）（「股東週年大會」）舉行。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及本公司組織章程細則所規定的形式刊印及寄發。

## 股息

於2021年3月2日舉行的董事會會議上，董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣33分(「末期股息」)，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。連同已於2020年12月11日派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣12分，年度股息總額為每股普通股港幣45分，較2019年同期的年度股息總額(不含特別股息)上升約25.0%。

末期股息(倘獲股東在股東週年大會上批准)將於2021年8月18日(星期三)或前後派發予2021年6月22日(星期二)營業時間結束後名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### (a) 出席股東週年大會

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2021年6月7日(星期一)至2021年6月11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手續。

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月4日(星期五)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號舖。

### (b) 獲派建議末期股息

為釐定可享有截至2020年12月31日止年度擬派付末期股息的股東資格，本公司將於2021年6月18日(星期五)至2021年6月22日(星期二)(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手續。

為確定合資格可享有截至2020年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月17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號舖。

## 進行證券交易的標準守則

本公司採納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。可能管有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認截至2020年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司於截至2020年12月31日止年度並無察覺任何違規事件。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020年12月31日止年度，本公司按總購買價(不包括佣金及其他開支)約6,243,920港元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購其本身的1,500,000股股份。本公司回購的股份已分別於2020年3月24日及2020年5月27日被註銷。回購股份的詳情如下：

回購時間	回購 股份數目	每股購買價		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>

茲提述本公司日期為2019年1月7日的公佈，內容有關本公司發行於2021年到期並在新交所上市的200,000,000美元9.125%優先票據(國際證券號碼：XS1932406314；通用號碼：193240631)(「票據」)。根據日期為2020年12月18日向票據持有人提出的購買要約(「購買要約」)，按照購買要約所述條款並在其條件規限下，由本公司要約購買本公司接納購買的任何及全部未償還票據以換取現金(「收購要約」)。收購要約於2020年12月28日下午四時正(倫敦時間)(「屆滿期限」)期滿，於2020年12月30日完成。在購買要約所載條款及條件的規限下，就於屆滿期限或之前有效提交且其後並無有效撤回的票據本金額每1,000美元應付的款額為1,003.50美元。獲接納購買的票據的最終本金總額為120,942,000美元，佔未償還票據的合計本金總額約60.47%。根據收購要約購回的票據已予註銷。於2020年12月31日，於完成收購要約及註銷所購回的票據後，未償還票據本金總額為79,058,000美元。該票據的回購已延長本公司債務到期期限，並為本公司提供額外財務靈活

性以實現其戰略目標。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年12月18日、2020年12月29日及2020年12月31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2020年12月31日止年度內購買、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，本公司於截至2020年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載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2020年12月31日止年度的年報。

## 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。

審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，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。

## 核數師

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）已同意本公佈有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註內的數字（金額載於本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表）。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公佈作出任何核證。

羅兵咸永道須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘羅兵咸永道為本公司核數師的決議案，任期至本公司下屆股東週年大會結束時止。

## 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12月31日止年度及直至本公佈日期，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2020年年報

本公司截至2020年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.powerlong.com登載以供查閱。

## 致謝

本公司已於聯交所主板上市11周年，伴隨中國房地產市場的整體發展而不斷實現本集團經營目標，同時更使寶龍在公司治理、價值創造等方都實現了躍升，這離不開社會各界的鼎力支持。本人謹代表董事會感謝一直以來信任和支持本公司的股東、投資者、客戶及各業務合作夥伴，感謝本集團各級員工恪盡職守。本集團將堅定信念，繼續為客戶提供更優質的產品和服務，為股東及投資者創造更理想回報，為社會創造更大價值。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2021年3月2日

於本公佈日期，本公司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；本公司非執行董事為許華芬女士；及本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。