

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

二零二零年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務			
營業額	5	6,785,385	9,767,512
銷售成本		(6,754,188)	(8,022,911)
毛利		31,197	1,744,601
銷售開支		(94,402)	(47,912)
行政開支		(122,095)	(107,614)
議價購買收益		-	31,485
投資物業的公平值虧損		(52,297)	(22,338)
應付或然代價的公平值虧損		-	(605)
衍生金融資產的公平值收益		18,291	10,615
商譽減值虧損		(18,566)	(177,347)
其他無形資產減值虧損		(419,802)	(138,873)
物業、廠房及設備減值虧損		(34,687)	(54,611)
金融及合約資產減值虧損淨額		(83,765)	(45,664)
其他收入、收益／(虧損)淨額	6	85,733	40,786
經營(虧損)／溢利		(690,393)	1,232,523
融資成本	7	(120,484)	(231,783)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	9	(810,877)	1,000,740
所得稅抵免/(開支)	8	<u>20,255</u>	<u>(532,545)</u>
來自持續經營業務的 本年度(虧損)/溢利		<u>(790,622)</u>	<u>468,195</u>
已終止經營業務 來自已終止經營業務的本年度溢利		<u>-</u>	<u>30,830</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(790,622)</u>	<u>499,025</u>
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值透過其他全面收益 列賬」)之股本工具的公平值變動		<u>(32,822)</u>	<u>(131,299)</u>
		<u>(32,822)</u>	<u>(131,299)</u>
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		249,868	(51,668)
出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額		<u>-</u>	<u>18,514</u>
		<u>249,868</u>	<u>(33,154)</u>
本年度的除稅後其他全面收益		<u>217,046</u>	<u>(164,453)</u>
本年度全面收益總額		<u>(573,576)</u>	<u>334,572</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司持有人			
— 持續經營業務		(735,144)	355,020
— 已終止經營業務		—	30,830
		<u> </u>	<u> </u>
本公司持有人應佔本年度(虧損)/溢利		<u>(735,144)</u>	<u>385,850</u>
非控制性權益			
— 持續經營業務		(55,478)	113,175
		<u> </u>	<u> </u>
非控制性權益應佔本年度(虧損)/溢利：		<u>(55,478)</u>	<u>113,175</u>
		<u>(790,622)</u>	<u>499,025</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人		(624,980)	198,339
非控制性權益		51,404	136,233
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>(573,576)</u>	<u>334,572</u>
每股(虧損)/盈利—基本及攤薄(港仙)			
— 持續經營業務	11	(16.16)	8.19
— 已終止經營業務	11	—	0.71
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>(16.16)</u>	<u>8.90</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		159,448	151,626
投資物業		6,034,541	5,377,641
商譽		–	18,175
其他無形資產		101,348	547,465
按公平值透過其他全面收益列賬之 金融資產		7,477	179,893
衍生金融資產		–	13,753
遞延稅項資產		36,657	28,146
		<u>6,339,471</u>	<u>6,316,699</u>
流動資產			
存貨		10,875,059	7,894,958
合約資產		33,293	214,201
衍生金融資產		32,044	–
貿易及其他應收款項	12	5,002,498	4,269,533
可收回稅項		30,616	20,260
已抵押及受限制銀行存款		618,133	825,802
銀行及現金結餘		735,501	634,120
		<u>17,327,144</u>	<u>13,858,874</u>
流動負債			
借款		5,420,474	4,544,953
貿易及其他應付款項	13	4,058,138	4,614,160
應付代價		589	300,620
合約負債		1,923,928	736,885
租賃負債		6,521	1,744
財務擔保		–	33,180
即期稅項負債		206,553	369,464
		<u>11,616,203</u>	<u>10,601,006</u>
流動資產淨值		<u>5,710,941</u>	<u>3,257,868</u>
資產總值減流動負債		<u>12,050,412</u>	<u>9,574,567</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	附註	
非流動負債		
借款	6,943,190	3,924,642
應付代價	163,747	136,019
租賃負債	53,430	28,570
遞延稅項負債	812,689	836,781
	<u>7,973,056</u>	<u>4,926,012</u>
資產淨值	<u>4,077,356</u>	<u>4,648,555</u>
資本及儲備		
股本	227,505	227,505
儲備	2,055,344	2,680,293
	<u>2,282,849</u>	<u>2,907,798</u>
本公司持有人應佔權益	2,282,849	2,907,798
非控制性權益	1,794,507	1,740,757
	<u>4,077,356</u>	<u>4,648,555</u>
權益總值	<u>4,077,356</u>	<u>4,648,555</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的直接母公司為香港寶信資產管理有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)，且董事認為其最終控股公司為寶新金融集團有限公司(「寶新金融集團」)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業投資、開展大宗交易、經營一間遊艇會所、提供培訓服務、經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室及健身室以及買賣海鮮及家居用品。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定予以編製。此外，該等財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露規定。

(b) 計量基準

綜合財務報表已根據歷史成本基準予以編製，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

(c) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表按港元(「港元」)呈列，港元為本公司的呈列及功能貨幣。

3. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—於二零二零年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第3號之修訂本，業務之定義
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本，重大之定義
- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂本，利率基準改革
- 經修訂財務報告概念框架

採納該等準則及框架的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響或使本集團會計政策產生任何重大變動。

此外，本集團已於生效日期前提早採納香港財務報告準則第16號「COVID-19 相關租金優惠」的修訂，並自二零二零年一月一日起應用該等修訂。

符合上述標準的租金優惠可按照該可行權宜方法入賬，即承租人無需評估租金優惠是否符合租賃修訂的定義。承租人應運用香港財務準則第16號的其他規定對租金優惠進行會計處理。

倘將租金優惠列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將錄作使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金優惠的事件或條件發生的期間於損益中反映。

本集團已於其生效日期前提早採納該修訂本，並自二零二零年一月一日起應用該修訂本。採納此修訂本對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與本集團財務報表可能相關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效之日應用該等變動。

香港會計準則第1號之修訂本	負債的流動或非流動分類 ⁴
香港詮釋第5號(二零二零年)之修訂本	財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類 ⁴
香港會計準則第16號之修訂本	作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念架構的提述 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第2期 ¹
二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則的年度改進 ²	

- ¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 適用於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始之日或之後的企業合併。
- ⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁵ 該等修訂預期將適用於在待釐定日期當日或之後開始的年度期間所發生的資產出售或出資。

本集團現正評估該等修訂及新準則預期於首次應用期間的影響。截至目前為止，本集團認為採納該等準則不大可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 分部報告

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團有以下多個經營分部：

遊艇會所	-	經營一間遊艇會所
培訓	-	提供培訓服務
房地產及物業投資	-	進行物業開發及物業投資
大宗交易	-	大宗交易
建造	-	提供工程建造
其他	-	經營高爾夫球練習場；
	-	經營兒童遊戲室；
	-	經營健身室；
	-	買賣海鮮；及
	-	買賣家居用品

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提供在線遊戲服務之經營分部已終止經營。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他包括經營高爾夫球練習場、經營兒童遊戲室及健身房以及買賣海鮮及家居用品，而經營兒童遊戲室、經營健身室及買賣家居用品則為年內的新業務組成部分(截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他包括僅經營高爾夫球練習場及買賣海鮮)。

分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						總計 千港元
	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	
營業額	10,000	8,915	532,724	6,129,006	-	104,740	6,785,385
分部業績	<u>(249,314)</u>	<u>(197,113)</u>	<u>(222,056)</u>	<u>(8,354)</u>	<u>(59,830)</u>	<u>18,544</u>	(718,123)
投資物業的公平值虧損							(52,297)
衍生金融資產的公平值收益							18,291
其他收入、收益/(虧損)淨額							85,733
融資成本							(120,484)
不予分配的企業開支							<u>(23,997)</u>
除所得稅前虧損							<u>(810,877)</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	持續經營業務							已終止 經營業務	總計 千港元
	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	提供在 線 遊戲服務 千港元	
營業額	68,820	49,089	4,380,350	5,231,585	12,280	25,388	9,767,512	355	9,767,867
分部業績	<u>(200,058)</u>	<u>(130,146)</u>	<u>1,583,151</u>	<u>177</u>	<u>(57,668)</u>	<u>488</u>	<u>1,195,944</u>	<u>30,830</u>	1,226,774
議價購買收益									31,485
投資物業的公平值虧損									(22,338)
應付或然代價的公平值虧損									(605)
衍生金融資產的公平值收益									10,615
其他收入、收益/(虧損)淨額									40,786
融資成本									(231,783)
不予分配的企業開支									<u>(23,364)</u>
除所得稅前溢利									<u>1,031,570</u>

5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分之客戶合約營業額分拆如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額		
物業銷售	519,541	4,365,965
建造合約之營業額	-	12,280
大宗交易	6,129,006	5,231,585
培訓服務	8,915	49,089
遊艇會所服務	1,612	60,055
其他	104,740	25,388
	6,763,814	9,744,362
來自其他來源之營業額		
租金收入	21,571	23,150
	6,785,385	9,767,512
已終止經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額		
在線遊戲營運	-	355
	-	355
	6,785,385	9,767,867

6. 其他收入、收益／(虧損)淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務：		
銀行結餘的利息收入	18,106	13,530
應收債券的利息收入	12,135	516
終止確認財務擔保合約的收益	33,419	27,348
壞賬撇銷撥回	-	6,212
政府補助	2,221	1,063
股息收入	9,100	5,370
外匯虧損淨額	(1,278)	(31,903)
出售物業、廠房及設備虧損	(123)	(2)
其他	12,153	18,652
	<u>85,733</u>	<u>40,786</u>
已終止經營業務：		
其他	-	(22)
	<u>85,733</u>	<u>40,764</u>

7. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務：		
銀行借款的利息	278,928	150,092
其他借款的利息	267,247	288,214
應付票據利息	6,331	-
公司債券的利息	96,737	86,753
中國公司債券的利息	19,356	2,598
關連方貸款的利息	72,740	22,462
應付代價的估算利息	18,826	18,688
租賃負債的利息	3,086	1,600
	<u>763,251</u>	<u>570,407</u>
經資本化金額	(642,767)	(338,624)
	<u>120,484</u>	<u>231,783</u>

8. 所得稅(抵免)/開支

綜合全面收益表內的稅項金額指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務：		
即期稅項：		
—中國企業所得稅	7,592	153,070
—中國土地增值稅	47,795	408,299
	<u>55,387</u>	<u>561,369</u>
遞延稅項：		
—本年度	(75,642)	(28,824)
	<u>(20,255)</u>	<u>532,545</u>

9. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅(抵免)/開支前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務：		
存貨成本	6,469,228	5,633,180
存貨撇減	136,826	—
確認為開支的存貨成本	6,606,054	5,633,180
收購相關成本(計入行政開支)	—	518
核數師酬金		
—年度審核	3,000	3,680
—其他審核及非審核服務	470	2,095
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	36,875	46,015
折舊		
—自有物業、廠房及設備	10,992	12,666
—自用租賃土地	6,342	6,433
—租賃作自用的物業	5,499	4,571
	<u>22,833</u>	<u>23,670</u>
出售物業、廠房及設備虧損	123	2
商譽減值虧損	18,566	177,347
其他無形資產減值虧損	419,802	138,873
物業、廠房及設備減值虧損	34,687	54,611
金融及合約資產減值虧損淨額	83,765	45,664
短期租賃開支	2,111	79
賺取租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	1,621	2,855
	<u>1,621</u>	<u>2,855</u>
已終止經營業務：		
折舊		
—自有物業、廠房及設備	—	132

10. 股息

董事不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一九年：無)。

11. 每股(虧損)/盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股數		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的加權平均普通股數目	<u>4,550,105</u>	<u>4,333,369</u>
(a) 就持續經營及已終止經營業務而言		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<u>(735,144)</u>	<u>385,850</u>
(b) 就持續經營業務而言		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司持有人應佔本年度(虧損)/溢利	(735,144)	385,850
減：來自已終止經營業務的本年度溢利	<u>-</u>	<u>(30,830)</u>
計算來自持續經營業務的每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<u>(735,144)</u>	<u>355,020</u>
(c) 來自已終止經營業務		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算來自已終止經營業務的每股基本盈利的溢利	<u>-</u>	<u>30,830</u>

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

12. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	113,253	194,777
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(782)	(535)
	<u>112,471</u>	<u>194,242</u>
其他應收款項	183,596	180,325
其他應收關聯方款項	558	–
應收債券	–	166,950
應收利息	–	2,870
應收代價	13,416	3,438
預付款項及其他按金	4,407,020	3,562,672
其他稅項資產	285,437	159,036
	<u>4,890,027</u>	<u>4,075,291</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>5,002,498</u></u>	<u><u>4,269,533</u></u>

本集團一般授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零一九年：2日)、授予經營一間遊艇會所的平均信貸期、授予提供培訓服務的平均信貸期及授予其租客的平均信貸期均為30日(二零一九年：30日)、授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零一九年：10日)、授予其買賣家居用品客戶的平均信貸期為30日(二零一九年：不適用)及授予其買賣海鮮客戶的平均信貸期介乎2至15日(二零一九年：介乎2至15日)。

於報告期末時包括在貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0–30日	38,137	79,348
31–60日	3,443	7,572
61–90日	312	10,867
91–120日	301	22
120日以上	70,278	96,433
	<u>112,471</u>	<u>194,242</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項	<u>2,978,021</u>	<u>3,387,530</u>
	2,978,021	3,387,530
應付工資及薪金	23,421	20,380
應計費用	5,706	8,641
其他稅項負債	2,943	16,104
應付利息	206,406	472,046
應付關連方之利息	24,589	29
有抵押承包商按金	341,204	316,253
其他應付款項	314,867	270,531
其他應付非控制性權益之款項	46,916	44,558
其他應付關連方款項	<u>114,065</u>	<u>78,088</u>
	<u>1,080,117</u>	<u>1,226,630</u>
	4,058,138	4,614,160

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至180日(二零一九年：介乎10至180日)；有關提供房地產及物業投資的信貸期介乎7至30日(二零一九年：介乎7至30日)。

貿易及其他應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0-30日	1,963,931	2,880,428
31-60日	11,936	96,275
61-90日	2,503	23,787
91-120日	517	2,317
120日以上	<u>999,134</u>	<u>384,723</u>
	<u>2,978,021</u>	<u>3,387,530</u>

14. 收購附屬公司

收購深圳寶信供應鏈有限公司(「寶信供應鏈」)

於二零二零年七月，本集團訂立買賣協議，以總代價人民幣500,000元(相當於約548,000港元)收購寶新金融集團之間接全資附屬公司寶信供應鏈的100%股權。該交易於二零二零年七月完成。

於收購附屬公司當日所收購資產及負債的已確認金額如下：

	千港元
其他應收款項	7,512
銀行及現金結餘	2,937
其他應付款項	<u>(9,870)</u>
已獲得可識別資產及負債淨額	579
收購資產的收益	<u>(31)</u>
以現金支付總代價	<u><u>548</u></u>

行業及市場概覽

二零二零年，受突如其來的新冠肺炎疫情影響，全球商業活動遭受巨大衝擊，世界各主要經濟體的經濟指標出現嚴重下滑，中國的經濟發展亦面臨巨大壓力和挑戰。面對肆虐的全球疫情，中國政府迅速採取了一系列防控疫情舉措，使得疫情在第一季度末便得到有效控制，後續經濟的發展也展現出強大韌性，成為全球至今唯一能實現經濟正增長的主要經濟體，國內生產總值更首次突破人民幣(下同)100萬億元大關。

經濟有序復蘇同步助推了區域內房產購買需求的恢復，二零二零年房地產投資增速因疫情影響，二月份曾驟降至16.3%的低位，全國房地產行業的銷售及開發投資規模一度大幅下滑，但自三月份以後，隨著疫情防控形勢的好轉，市場逐步企穩回升，在六月份更開始錄得轉正。全年來看增速雖較二零一九年有所縮窄，但仍維持在約7%的正增長水平。據國家統計局資料顯示，二零二零年全年全國房地產開發投資達約141,443億元，比上一年度增長約7%；而房地產住宅投資累計約104,446億元，增長率為約7.6%。

縱觀全年，「房住不炒」與「三穩」仍然繼續成為國內房地產市場的主基調，但由於對沖疫情和「六保」的需要，貨幣寬鬆力度較大，政策托底樓市，使得銷售持續超逾預期。長三角、粵港澳大灣區等局部地區的核心城市更是表現火熱，部分城市房價短期漲幅較大，但其餘地區則以價換量是多數，區域分化加劇，疫情擾動加速了行業洗牌，房地產行業去槓桿和分化趨勢也將因此而加速。

受疫情影響，二零二零年本集團原本蓄勢待發的文體娛樂產業受到了巨大的衝擊。全球文化活動、體育賽事大面積地延期或取消，相關商鋪、影院等面臨停業，實體娛樂等線下生態遭到嚴重破壞，整個行業格局迅速改變。隨著疫情逐步消退，市場情緒有所恢復，在疫情中被抑制的消費需求和新催生的健康消費意識得到進一步釋放，後疫情時代文娛產業預期可迎來「報復性消費增長」，國內電影票房屢創新高、國內出遊人數激增、線下演出等文化活動舉辦頻次密集，呈現出V型強勢反轉態勢。

業務回顧

二零二零年，新冠肺炎疫情對本集團兩大核心經營板塊的營運和發展造成了不同程度的實質性影響。物業投資與發展板塊方面，整體開發、銷售、交付、結算等節奏均被打亂，部分的建設工程遭停擺，行銷中心開放被迫推遲，並且疊加春節後復工延遲和市場消費長期不「解凍」等不利因素，致使物業投資與發展板塊的年度經營壓力明顯加大。與此同時，本集團文體產業板塊的經營性質產業也遭遇上極嚴峻的寒冬日子。

面對嚴峻的市場環境，本公司迅速反應，配合中國政府出台各項措施積極抗疫。面對複雜的經濟形勢，本公司的管理層堅定發展信心、保持戰略定力，堅持理性投資，提升運營及服務品質，積極把握行業恢復期機遇，以穩中有進的策略迎接產業復蘇。按照本集團既定的物業發展計劃，本年度於交付結轉物業規模上較去年相對大幅減少，故此對本集團物業投資與發展板塊所貢獻的營業額和毛利造成了負面的影響，但此狀況將隨著二零二一年起現有物業開發項目將如期陸續完成和交付而得以穩步改善。

至於受到疫情嚴峻衝擊的文體產業板塊，本公司管理層積極面對及時調整心態，努力創新戰略，於做好風險與收益匹配、安全與發展平衡的前提下發掘各類潛在的投資機會，並依託多元化產業協同發展，尋找新的利潤增長點。

物業投資與發展

本集團的物業投資與發展板塊，紮根粵港澳大灣區，深耕強一線、新一線和強二線城市，緊抓消費升級契機，從住、購、遊、娛等各方面滿足人民美好生活需求。目前本集團共計正進行十二個物業開發項目，地點遍佈深圳、長春、瀋陽、渭南、長沙、汕頭、雲浮、南寧等八個國內城市。開發的項目覆蓋了商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積約4.65百萬平方米，總投資金額約38,000百萬元。二零二零年，本集團積極應對困難與市場變化，量化疫情對企業全年運營的干擾，調整適合發展節奏和經營策略，並轉化為切實可行的復蘇戰略及方案。

在戰略發展方面，深入推進「戰略性深耕」，充分利用疫情帶來的行業窗口期，一方面對具備重大規劃利好、經濟實力強、人口紅利持續的粵港澳大灣區和其他地區重點城市，繼續深耕開拓；另一方面抓緊融資改善和優質土地的供給窗口，做好貨值與土儲補充，關注具有戰略意義的併購機會，加速地產行業資源整合。

在產品開發方面，疫情強化居家環境對於身體健康的重要性，改變甚至重塑消費者購房的核心需求，本公司通過深入瞭解不同場景下消費者的體驗與需求，積極進行產品創新和反覆運算升級，從單純追求空間功能上的極致，轉向更注重居住品質的提升，以及客戶情感需求的滿足。本公司希望從業主多元化的體驗出發，構築社區的生長性，令家人與友鄰在良好的社區生態中共同健康成長。

在行銷管理方面，本公司制定了周全的防控制度和措施，確保在疫情常態化防控的前提下，創新開展直播看房、網路售樓處、網上購房節等行銷應對方案，一定程度上彌補了購房者線下看房動力不足的短板，有效促進本集團銷售業績的恢復。

在工程建設方面，本集團各開發中項目堅持「攻堅克難」的引路原則，努力推進工程進度，確保各項工程施工效果，按時間節點保質保量完成，通過打造環節精品提升產品品質，不斷增加產品附加值。

二零二零年，本集團物業投資與發展板塊在多地項目節點完成方面均有所表現。

二零二零年六月十八日，位於深圳華強北的寶新大廈項目基坑支護工程開工儀式順利舉行，標誌著寶新大廈正式拉開建設序幕。

渭南項目3號樓於二零二零年五月十七日開盤銷售；2號和5號樓已於二零二零年八月二十二日開盤銷售；6號樓已於二零二零年九月二十六日開盤銷售；而1號和7號樓亦已於二零二零年十一月二十一日開盤銷售。該項目年度目標認購完成率、目標簽約完成率、年度目標回款完成率均超100%，也成就了渭南地產市場疫情期間銷售冠軍紀錄。

瀋陽寶新公館項目已於二零二零年五月七日通過競價取得項目土地(「九中地塊」)，面積約1.1萬平方米，成交價599百萬元。同年八月十日正式開工建設，規劃建設兩棟三十三層的高層住宅與一棟三層的集中商業。項目預計的開盤時間為二零二一年五月底，屆時預期可售面積將超逾35,000平方米。

於二零二零年五月十五日，南寧精品住宅項目三期的13號和21號樓正式開盤銷售，得益於充分的前期準備和項目住宅產品的優勢，前期蓄客量充足，開盤後短期內便即取得了優異的銷售成績。

汕頭潮陽項目7號樓及二期車位相繼於二零二零年十月一日及二零二零年十月三十日作線下認購。

此外，雲浮悅瀾山項目一期於二零二零年五月二十九日完成首次開盤，並於二零二零年十二月三十一日已完成竣工備案。

文體產業

至於本公司的文體產業板塊，依託自有物業資源，打通產業鏈，發展文化娛樂、休閒旅遊、體育健康等大消費產業。旗下主要運營的體育文化產業包括新體育海洋運動中心(「運動中心」)、新體育海洋培訓中心(「培訓中心」)以及深圳市碧海灣高爾夫練習場。

二零二零年，本集團於文體產業的投資領域除了原有的體育及培訓設施外作進一步延伸，成功將目的性消費新業態納入本公司的文體產業版圖，實現文化、體育、娛樂產業聯動融合發展，為核心城市優質項目提供了更多可能。

二零二零年上半年，運動中心原安排各類型的賽事活動均無法按計劃如期開展、海上體育休閒產品全線暫停、港池基本屬於停滯狀態，對文體板塊業績造成了不可避免的巨大衝擊影響，繼而造成巨額的經濟虧損。運動中心於是唯有積極利用「強制休整期」的空間進一步深化服務內涵提高業務技能、提升商業策劃能力、專業運營能力，創新思考產品結構和運營模式，主動適應後疫情時代社會消費需求的變化，提升對市場動向的敏銳度，以及產品設計和落地的高效性，目標加強自身於日後再度遭受不可抗力事件衝擊時的應對抗衡能力。

二零二零年下半年，隨著疫情逐漸受控，經濟開始恢復，全民健康觀念明顯升級，「健康消費」業已成為重要消費趨勢，健康消費需求得到進一步釋放。本公司密切關注自身品類的消費者需求、價值主張和消費場景等變化，重新評估產品組合及整體策略，圍繞後疫情時代的「健康生活」主題業態提前佈局，於運動中心和培訓中心的傳統文體產業平台以外另謀新的出路，新增推出兒童遊樂、健身房、及KTV三大目的性消費業態的配置，實現強體驗性的健康娛樂多元化經營，更好地應對疫情帶來的不利影響和新常態後的反彈需求。

於二零二零年九月二十六日，本集團旗下中高端兒童娛樂項目——小牧童遊樂園試營業，截至本公告日期，該項目在互聯網點點評平台上受到認同，好評率居深圳前列。

於二零二零年九月二十六日同一天，本集團高端健身房項目——新動能健身會試營業，自其開業以來，其完備高端的健身設備、舒適的環境設施和服務水準等受到廣大會員好評。

總括而言，二零二零年本集團之文體產業板塊尤其是運動中心及培訓中心因深受疫情的影響而出現客源斷崖式下降直接導致遊艇會所分部及培訓服務分部的全年營業收入錄得大幅的減少從二零一九年度的約118百萬港元急劇下降至本年度約18.9百萬港元，造成了沉重的巨額虧損，並預見業務經營上亦無法可短期內便能回復昔日之舊觀，因之衍生了一項運動中心及培訓中心財務帳上無形資產的減值損失約420百萬港元，再疊加上述物業投資與發展的收益貢獻倒退下，致使本集團於本年度最終錄得了淨虧損約790百萬港元。縱然如此，由於該筆無形資產的減值損失並不涉及正常營運的現金流，故對本集團的資金無損，於疫情下仍可維持充裕，整體財政實力依然十分健全。

展望

展望二零二一年，中國新型城鎮化邁向高品質發展階段，多個一、二線城市放開落戶限制，啟動重點區域和城市群發展紅利，「十四五」期間，粵港澳大灣區也將迎來真正飛速發展的戰略窗口期。

新的一年，在以國內大循環為主體、國內國際雙迴圈相互促進的新發展格局下，中國房地產市場必將延續其平穩態勢，文體娛樂產業也將在高度融合的背景，迎來更強勁的消費需求。本集團管理層及一眾團隊員工將繼續沉著應

對疫情所致的新情況、新變化，做好物業產業佈局優質化、文體產業發展多元化，推進本公司「全國性優化佈局」戰略落地深耕。

在充滿機遇與挑戰的國家「十四五」戰略起步之年，本集團將秉持為股東創造更多價值、承擔更多社會責任的理念，貫徹「築就生活之美」的企業願景，堅持優質服務加商業創新雙輪驅動，實現「物業投資與發展」加「文體娛樂」雙產業領先的奮鬥目標。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自五(5)個主要業務分部，即(i)物業開發及物業投資；(ii)大宗交易；(iii)經營遊艇會所及高爾夫球練習場；(iv)提供培訓服務及(v)於中國買賣家居用品。

於本年度，本集團錄得營業額約6,785.4百萬港元，較截至二零一九年止年度(「上年度」)約9,767.5百萬港元減少約30.5%。營業額減少主要是由於自二零二零年初爆發COVID-19疫情及本集團物業行業營業額大幅減少所致。有關物業投資及物業開發行業的營業額減少，而本集團文體分部的經營營業額因到訪旅客人數銳減而大幅下降。

就物業開發及物業投資行業的營業額而言，年內營業額約為532.7百萬港元，同比減少約87.8%。同時，本年度經營遊艇會所及提供培訓服務錄得營業額約為18.9百萬港元，同比下降約84%。

於二零二零年，本集團的銷售成本約為6,754.2百萬港元，較上年度約8,022.9百萬港元減少15.8%。隨著營業額減少，本年度之毛利約為31.2百萬港元，而上年度則錄得約1,744.6百萬港元，而相應的毛利率則由17.9%下降至0.5%。毛利率大幅下降乃主要由於年內移交給客戶的該等物業項目規模較上一年度相對較小，導致物業銷售貢獻減少。

隨著本集團於本年度的持續業務發展及擴張，本集團的銷售及分銷開支約為94.4百萬港元(二零一九年：約47.9百萬港元)，增幅約為97.0%。此外，行政開支較上年度增加約13.5%至約122.1百萬港元(二零一九年：約107.6百萬港元)。

本集團文體分部的業績於本年度因COVID-19疫情而出現下滑。根據相關業務的公平值變動估值，就經營遊艇會所及培訓行業涉及的相關無形資產作出減值虧損約為419.8百萬港元(二零一九年：約138.9百萬港元)。

於二零二零年十二月三十一日，根據獨立專業估值師就雲浮寶能置業有限公司(「雲浮項目公司」)進行的相應估值結果，本集團就商譽作出一次性虧損減值撥備18.6百萬港元(二零一九年：177.3百萬港元)。此外，由於雲浮項目公司所持物業存貨的經評估可變現淨值低於其賬面值，存貨價值因此撇銷約121.7百萬港元(二零一九年：無)。

本集團的房地產組合包括瀋陽、合肥、深圳及湖南的住宅物業及商業物業，以及位於汕頭及南寧的若干持作投資的在建物業。於二零二零年十二月三十一日，已確認該等投資物業公平值淨值變動產生的虧損約為52.3百萬港元(二零一九年：約22.3百萬港元)。

同時，本年度就有關認沽期權的衍生金融資產作出之調整產生的公平值收益約為18.3百萬港元(二零一九年：約10.6百萬港元)，其作為二零一六年收購粵錦亞洲有限公司的代價的一部分。

金融及合約資產減值虧損淨額由上年度約45.7百萬港元增至約83.8百萬港元，主要由於本年度確認之與建築項目相關的合約資產減值增加所致。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本年度，融資成本約為120.5百萬港元(二零一九年：約231.8百萬港元)，較上年度減少約48%。

所得稅(包括於中國徵收的企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)以及其遞延稅項影響)於本年度產生約20.3百萬港元的抵免，而於上年度確認約532.5百萬港元的所得稅開支。所得稅抵免主要由於遞延稅項抵免增加，以及投資物業及無形資產公平值調整產生的暫時性差額撥回。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得虧損淨額約790.6百萬港元，而上年度則錄得純利約499.0百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為735.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約634.1百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為618.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約825.8百萬港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團借款總額約為12,363.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約8,469.6百萬港元)，其中約1,388.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約1,499.5百萬港元)及約10,975.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約6,970.1百萬港元)等值物分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他貸款約11,271.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約6,373.0百萬港元)、公司債券約874.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約1,539.4百萬港元)及應付票據約217.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約557.2百萬港元)。所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為5,710.9百萬港元，而於二零一九年十二月三十一日之金額則約為3,257.9百萬港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算)約為2.7(二零一九年十二月三十一日：約1.5)。

資本開支

於本年度，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出約為446.4百萬港元(二零一九年：約2,775.7百萬港元)。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面值分別為約5.1百萬港元(二零一九年：無)、約7,803.0百萬港元(二零一九年：約5,052.5百萬港元)及約3,522.8百萬港元(二零一九年：約2,065.7百萬港元)之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就本集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約397.0百萬港元之存貨已予抵押，作為向本集團一間附屬公司一名前股權持有人之一名關連人士提供財務擔保之抵押品。於二零二零年十二月三十一日，該項財務擔保已於年內解除，及並未抵押各自在建物業。

本集團約618.1百萬港元(二零一九年：約825.8百萬港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予本集團之應付票據及有關預售物業建設之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用614名僱員(二零一九年十二月三十一日：555名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本年度，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年：無)。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有關在建物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔約為15,961.7百萬港元(二零一九年：約10,992.4百萬港元)。

重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除本公告所披露者外，本集團概無於二零二零年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無於年內作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項。

購股權

二零一四年購股權計劃於二零一四年三月二十六日獲採納。於二零二零年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零(二零一九年：無)。

末期股息

董事不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一九年：無)。

報告期後事件

於二零二一年三月十八日簽訂內容有關配售910,020,959股股份的配售協議

誠如本公司日期為二零二一年三月十八日的公告所披露，根據本公司股東(「股東」)於二零二零年六月二日通過的普通決議案，本公司與配售代理訂立配售協議，配售代理已有條件同意促使不少於六名承配人按盡力基準，於配售期內按配售價每股配售股份0.30港元認購最多910,020,959股新配售股份(「配售事項」)，惟須受配售協議的條款及條件所規限。承配人及(如適切)彼等各自的最終實益擁有人須為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

基於最多910,020,959股配售股份將獲悉數配售，配售事項所得款項總額及所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用)將分別約為273百萬港元及約272.46百萬港元。每股配售股份的淨價將約為0.299港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額全部用作撥付本集團的一般營運資金。董事認為，配售事項所得款項淨額將會滿足本集團的資金需求。此外，配售事項帶來籌集資金的良機，藉以提升本公司財務狀況，為本集團提供營運資金以滿足任何未來發展及責任，並擴大其股東基礎及資本基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

除上文及本公告其他部分所披露者外，直至本公告日期，管理層並無於本年度後發現其他重大事件。

證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至本年度內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司一向注重企業管治，同時承諾維持高水平的企業管治，並不時加以審閱及強化。

董事會(「董事會」)及本公司管理層認為，本公司已於本年度根據企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)妥為經營，其中訂明(a)守則條文(預期將予遵守)；及(b)上市規則附錄十四中的建議最佳常規(僅作指引用途)。本公司已採用及遵守適用守則條文及建議最佳常規。

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於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司將於二零二一年六月三日舉行之股東週年大會(「二零二一年度股東週年大會」)及在大會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月三十一日(星期一)至二零二一年六月三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記。期間內概不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二一年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年五月二十八日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由王振邦先生(主席)、何素英女士、鄧麗華博士組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期業績。

獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

刊發末期業績及年報

本末期業績公告於本公司網站(www.hk0299.com)及香港交易及結算所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)上刊載。

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二一年三月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版為準。