

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2021年12月31日止年度未經審核年度業績公佈

業績摘要

截至2021年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣101,227百萬元，較2020年同期上升約24.1%。
- 收入約為人民幣39,902百萬元，較2020年同期上升約12.4%。
- 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3,708百萬元，較2020年同期上升約14.6%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣5,992百萬元，較2020年同期下降約1.7%。
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣3,766百萬元，較2020年同期上升約4.7%。
- 截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於2021年經審核年度業績公佈內公佈。
- 在完成審核的前提下，目前預期不遲於2022年5月15日刊發2021年經審核年度業績公佈。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合年度業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字。鑑於本公司日期為2022年3月24日的公佈所披露及本公佈「延遲刊發經審核年度業績」一節所說明的原因，本公佈所載本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合年度業績乃以本公司截至2021年12月31日止年度的綜合管理賬目為基準，其尚未與本公司核數師協定同意。

綜合資產負債表

	12月31日	
	2021年 未經審核 附註 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	6,228,971	5,221,769
投資物業	3 78,329,755	58,243,338
無形資產	4,859	5,420
商譽	20,640	20,640
採用權益法核算之投資	9,769,743	7,642,200
遞延所得稅資產	1,109,849	800,680
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產	558	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	299,081	439,057
預付款項	571,656	1,269,164
貿易應收款	4 222,781	—
	96,557,893	73,642,581
流動資產		
開發中物業	70,865,579	48,719,297
持作銷售竣工物業	16,833,381	14,589,666
合同資產	557,363	406,338
貿易應收款	4 3,009,089	2,163,838
其他應收款	24,181,964	16,027,938
預付款	6,381,782	10,131,446
預付稅項	1,411,024	865,430
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	189,924	308,983
受限制現金	5,661,262	2,937,270
現金及現金等價物	19,407,192	25,338,726
	148,498,560	121,488,932
總資產	245,056,453	195,131,513

	12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 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	36,795
其他儲備	1,808,496	1,582,187
保留盈利	<u>38,848,385</u>	<u>34,601,884</u>
	40,693,660	36,220,866
永續資本工具	519,781	519,781
非控制性權益	<u>21,194,011</u>	<u>15,060,519</u>
	62,407,452	51,801,166
總權益	<u>62,407,452</u>	<u>51,801,166</u>
負債		
非流動負債		
借貸	5 50,934,930	45,899,678
租賃負債	2,349,586	675,920
其他應付款	6 137,115	182,167
遞延所得稅負債	<u>8,472,243</u>	<u>7,242,444</u>
	61,893,874	54,000,209
流動負債		
借貸	5 22,022,693	20,667,678
貿易及其他應付款	6 46,378,690	35,229,517
合同負債	38,925,437	22,757,332
即期所得稅負債	13,238,405	10,462,611
租賃負債	<u>189,902</u>	<u>213,000</u>
	120,755,127	89,330,138
總負債	<u>182,649,001</u>	<u>143,330,347</u>
權益及負債總額	<u>245,056,453</u>	<u>195,131,513</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
收入	2	39,902,461	35,495,300
銷售成本	7	(27,383,411)	(22,679,514)
毛利		12,519,050	12,815,786
投資物業公允價值收益－淨額	3	1,710,955	2,095,764
銷售及營銷成本	7	(1,392,470)	(1,096,220)
行政開支	7	(1,911,870)	(1,545,590)
金融資產減值虧損淨額		(241,415)	(150,002)
其他收入及收益－淨額	8	1,390,342	184,226
經營利潤		12,074,592	12,303,964
融資(成本)／收入－淨額	9	(434,718)	312,433
採用權益法核算之投資之分佔利潤		507,903	666,990
除所得稅前利潤		12,147,777	13,283,387
所得稅開支	10	(4,811,652)	(4,468,037)
年度利潤		7,336,125	8,815,350
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異		(5,556)	(16,027)
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)		(134,231)	42,688
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		(139,787)	118,864
年度全面收入總額		7,196,338	8,934,214

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	未經審核	經審核
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	5,992,099	6,093,216
永續資本工具持有人	38,000	50,979
非控制性權益	1,306,026	2,671,155
	<u>7,336,125</u>	<u>8,815,350</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	5,852,312	6,212,080
永續資本工具持有人	38,000	50,979
非控制性權益	1,306,026	2,671,155
	<u>7,196,338</u>	<u>8,934,214</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	144.7	147.1
—攤薄	144.7	147.1

未經審核綜合財務報表附註

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) 本集團採納之新訂準則、經修訂準則及詮釋

本集團已於2021年1月1日開始之財政年度首次應用下列新準則、現有準則修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日之後Covid-19相關的租金減免

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) 已頒佈但尚未生效及本集團並無提早採納的新準則及現有準則修訂

已頒佈但並非對截至2021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：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
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	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
年度改進計劃	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	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	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂及香港財務報告準則實務聲明第2號	披露會計政策	2023年1月1日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之修訂	與源於單一交易的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	香港詮釋第5號(2020年)財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類(香港詮釋第5號(2020年))	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號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待香港會計師公會釐定

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(「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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
物業銷售	35,034,613	31,485,863
投資物業租金收入	1,681,437	1,561,769
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	2,026,622	1,674,459
其他物業開發相關業務收入	1,159,789	773,209
	<u>39,902,461</u>	<u>35,495,300</u>

(a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值(虧損)/收益、金融資產股息收入、未分配經營成本、融資(成本)/收入-淨額以及所得稅開支的利潤。截至2021年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

截至2021年12月31日止年度 (未經審核)	物業開發		商業運營 及住宅 物業管理	其他物業 開發相關 業務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
總分部收入	35,034,613	1,819,437	2,463,996	1,202,075	-	40,520,121
分部間收入	-	(138,000)	(437,374)	(42,286)	-	(617,660)
收入	<u>35,034,613</u>	<u>1,681,437</u>	<u>2,026,622</u>	<u>1,159,789</u>	-	<u>39,902,461</u>
分佔共同控制實體稅後 (虧損)/利潤	(112,350)	-	1,407	-	-	(110,943)
分佔聯營公司稅後利潤/(虧損)	634,159	-	-	(15,313)	-	618,846
分部業績	9,798,927	3,156,784	253,063	123,272	-	13,332,046
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						(77,335)
未分配經營成本						(672,216)
融資成本-淨額						<u>(434,718)</u>
除所得稅前利潤						12,147,777
所得稅開支						<u>(4,811,652)</u>
年度利潤						<u>7,336,125</u>
折舊及確認為開支的攤銷	57,601	-	5,167	232,338	-	295,106
投資物業公允價值收益/(虧損) -淨額(附註3)	-	1,813,041	(102,086)	-	-	<u>1,710,955</u>

截至2020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：

截至2020年12月31日止年度 (經審核)			商業運營 及住宅	其他物業 開發相關 業務	對銷	本集團
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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>

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2021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：

於2021年12月31日 (未經審核)	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	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：						
於共同控制實體之權益	4,115,275	-	53,918	-	-	4,169,193
於聯營公司之權益	5,560,267	-	-	40,283	-	5,600,550
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	350,927	13,916,250	53,615	942,271	-	<u>15,263,063</u>

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：

於2020年12月31日 (經審核)	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>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
分部資產	227,309,230	179,629,550
其他資產		
– 預付稅項	1,411,024	865,430
– 遞延所得稅資產	1,109,849	800,680
– 未分配現金及現金等價物及受限制現金	4,429,896	5,796,947
– 應收關聯方的其他應收款	10,208,929	7,211,693
– 未分配物業及設備	52,361	69,308
– 其他企業資產	45,601	9,552
– 按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	299,081	439,057
– 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	190,482	309,296
總資產	245,056,453	195,131,513

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
分部負債	75,681,453	47,036,315
其他負債		
– 即期所得稅負債	13,238,405	10,462,611
– 遞延所得稅負債	8,472,243	7,242,444
– 即期借貸	22,022,693	20,667,678
– 非即期借貸	50,934,930	45,899,678
– 應付關聯方的其他應付款	11,363,136	10,986,310
– 應付非控制性權益的股息	–	148,880
– 其他企業負債	936,141	886,431
總負債	182,649,001	143,330,347

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
截至2021年12月31日止年度(未經審核)			
期初賬面淨值	52,519,420	5,723,918	58,243,338
添置	42,501	13,916,250	13,958,751
收購附屬公司	2,790,805	1,144,248	3,935,053
轉撥自物業及設備	483,557	–	483,557
結轉	5,272,300	(5,272,300)	–
公允價值收益—淨額	687,692	1,023,263	1,710,955
出售	(1,899)	–	(1,899)
	<u>61,794,376</u>	<u>16,535,379</u>	<u>78,329,755</u>
於2021年12月31日			
截至2020年12月31日止年度(經審核)			
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			

4 貿易應收款

	12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,384,614	2,259,611
— 第三方	3,377,871	2,218,069
— 關聯方	6,743	41,542
減：虧損撥備(附註(b))	(152,744)	(95,773)
	<u>3,231,870</u>	<u>2,163,838</u>
減：非即期部分		
貿易應收款— 第三方	(222,781)	—
	<u>3,009,089</u>	<u>2,163,838</u>

- (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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
90日內	1,821,856	1,803,234
90日以上及180日以內	72,096	86,589
180日以上及365日以內	1,164,454	210,146
365日以上	326,208	159,642
	<u>3,384,614</u>	<u>2,259,611</u>

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2021年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣152,744,000元(2020年：人民幣95,773,000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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
於1月1日	95,773	46,074
減值撥備	82,481	57,491
年內撇減為不可收回款項的應收款	(20,035)	(6,001)
撥回未動用款項	(5,475)	(1,791)
	<u>152,744</u>	<u>95,773</u>
於12月31日	152,744	95,773

(c) 於2021年及2020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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	12,939,366	13,765,707
公司債券	8,993,868	11,928,398
商業按揭支持證券	2,329,278	2,341,364
資產支持證券	1,275,949	1,269,231
銀行借貸	39,543,692	32,965,056
—有抵押	39,461,932	32,819,276
—無抵押	81,760	145,780
其他借貸—有抵押	2,168,600	350,000
減：非流動借貸之即期部分	(16,315,823)	(16,720,078)
	<u>50,934,930</u>	<u>45,899,678</u>
計入流動負債之借貸：		
優先票據	3,160,562	—
銀行借貸—有抵押	1,261,368	2,384,600
其他借貸	984,940	763,000
—有抵押	822,040	763,000
—無抵押	162,900	—
短期融資券	300,000	800,000
長期借貸之即期部分	16,315,823	16,720,078
	<u>22,022,693</u>	<u>20,667,678</u>
總借貸	72,957,623	66,567,356

6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	16,197,293	13,183,955
– 關聯方	40,273	25,800
– 第三方	15,014,075	12,890,578
– 票據應付款– 第三方	1,142,945	267,577
其他應付款及應計費用	23,839,652	17,500,555
– 關聯方	11,363,136	10,986,310
– 非控制性權益	6,503,912	3,824,565
– 第三方	5,972,604	2,689,680
留成金應付款	1,525,557	823,415
預收客戶的增值稅	2,451,453	1,928,838
應付利息	1,096,805	1,068,161
收購土地使用權應付款	1,379	23,751
其他應付稅項	1,403,666	734,129
應付非控制性權益的股息	–	148,880
	46,515,805	35,411,684
減：非即期部分		
其他應付款– 第三方	(137,115)	(182,167)
即期部分	46,378,690	35,229,517

(a) 於2021年及2020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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
90日內	6,674,871	8,993,850
90日以上及180日以內	7,209,571	2,513,720
180日以上及365日以內	889,272	1,217,702
365日以上及3年以內	1,423,579	458,683
	16,197,293	13,183,955

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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 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	24,184,806	20,156,143
員工成本(包括董事薪酬)	2,547,194	1,672,436
僱員福利開支—包括董事薪酬	2,918,632	1,942,297
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(371,438)	(269,861)
稅項及其他徵費	384,308	262,581
廣告成本	860,610	700,078
分包成本	443,650	459,513
酒店營運開支	289,978	296,977
折舊及攤銷	295,106	279,506
—物業及設備	225,134	224,351
—使用權資產	69,411	54,968
—無形資產	561	187
能耗	141,909	138,303
辦公室相關開支	111,483	93,863
捐款	34,564	68,892
租金開支	24,190	30,237
核數師酬金	14,908	11,666
—核數服務	8,800	8,000
—非核數服務	6,108	3,666

8 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益	558,355	37,919
持作銷售竣工物業轉撥至投資物業的重估收益	400,132	—
出售共同控制實體及聯營公司收益	233,978	2,000
利息收入	169,693	82,241
匯兌收益—淨額	40,236	42,861
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
出售投資物業(虧損)/收益	(3,516)	2,062
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)/收益	(77,335)	12,817
其他	68,799	3,108
	1,390,342	184,226

9 融資成本／(收入)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
利息開支：		
借貨	5,089,445	4,275,175
租賃負債	104,026	35,595
	<u>5,193,471</u>	<u>4,310,770</u>
減：資本化之融資成本	(3,820,465)	(3,004,478)
融資活動產生之匯兌收益－淨額	<u>(595,024)</u>	<u>(1,205,882)</u>
融資成本	<u>777,982</u>	<u>100,410</u>
銀行存款利息收入	(343,264)	(413,133)
提早贖回優先票據收益	-	290
融資成本／(收入)－淨額	<u>434,718</u>	<u>(312,433)</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	2,655,935	2,366,554
中國土地增值稅	2,284,891	1,679,846
	<u>4,940,826</u>	<u>4,046,400</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	77,805	513,759
中國土地增值稅	(206,979)	(92,122)
	<u>(129,174)</u>	<u>421,637</u>
	<u>4,811,652</u>	<u>4,468,037</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	
	2021年 未經審核	2020年 經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>5,992,099</u>	<u>6,093,216</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,141,135</u>	<u>4,142,654</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>144.7</u>	<u>147.1</u>

(b) 攤薄

由於截至2021年12月31日止年度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(2020年12月31日：相同)。

12 股息

於2021年派付的股息包括(i)派付2020年末期現金股息每股普通股港幣33.0分，合計港幣1,366,993,000元(相等於人民幣1,124,912,000元)(2019年末期現金股息及特別股息每股普通股港幣31.0分，合計港幣1,284,145,000元)，以及(ii)以現金形式派付的2021年中期股息每股普通股港幣18.0分，合計港幣745,272,000元(相等於人民幣608,679,000元)(2020年中期股息：每股普通股港幣12.0分，合計港幣497,088,000元)。

截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於2021年經審核年度業績公佈內公佈。

管理層討論與分析

市場回顧

於截至2021年12月31日止年度，中華人民共和國（「中國」）繼續在新冠疫情帶來的複雜背景下展現強大韌性，經濟總量及人均水平繼續實現新突破，房地產行業規模再創歷史新高，各類城市之間的分化持續加劇，而長三角與粵港澳兩大城市群繼續領跑。受嚴格的樓市調控政策影響，樓市熱度在上下半年差異明顯，第三季度價格水平開始出現下滑，土地市場亦出現降溫，全年供求量價均出現下降。自第四季度以來，樓市調控逐漸轉向溫和，在「房住不炒」總基調不變的基礎上，因城施策，強調對合理住房需求的支持。多個一、二線城市紛紛出台降房貸利率、降首付、人才引進等舉措，市場信心正在逐步集聚。在樓市積極政策不斷釋放，成交量價走向回穩的情況下，各房企亦開始順應時勢，降槓桿、降負債，走向品質發展、可持續發展的健康良性模式。

業務回顧

截至2021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2021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101,227百萬元(2020年：約人民幣81,551百萬元)，較2020年同期增加約24.1%。於2021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6,410,452平方米(2020年：5,327,291平方米)，較2020年同期增加約20.3%。

截至2021年12月31日止年度，本集團合約銷售較去年同比增加主要是由於：(i) 堅持戰略重點佈局長三角與粵港澳大灣區，實現城市深耕；(ii) 持續加強產品研發，產品定位準確，堅持品質為先及注重客戶體驗；(iii) 管理架構持續優化，搭建多維度管理平台，減少中間環節，大幅度提升公司管理效率；(iv) 管理持續精細化，根據市場動態調整供貨節奏，以銷定產；及(v) 銷售能力不斷提升，銷售策略因地制宜，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10個項目單盤合約銷售超過人民幣20億元。於截至2021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寧波、杭州、海口、南京、金華、溫州、廈門、無錫、珠海及上海。

於截至2021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2021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	1,164,888	16,453,399	14,124
住宅	5,245,564	84,774,048	16,161
合計	6,410,452	101,227,447	15,791

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2021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7,286,508平方米(2020年：約5,642,485平方米)，較2020年增加約29.1%。

於截至2021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11個新購物中心開業任務。溫嶺寶龍廣場及諸暨寶龍廣場於2021年6月11日同時成功開業，舟山寶龍廣場於2021年6月25日成功開業，溫州空港寶龍廣場於2021年9月30日成功開業，寧波奉化寶龍廣場及寧波高新寶龍廣場於2021年10月30日同時成功開業，義烏青口寶龍廣場、宜興寶龍廣場及珠海高新寶龍廣場於2021年11月27日同時成功開業，蘭溪寶龍廣場於2021年12月27日成功開業及杭州錦南寶龍廣場於2021年12月31日成功開業。

於截至2021年12月31日止年度，由本集團運營管理的2個輕資產項目開業。惠州榮燦寶龍廣場及鹽城建湖寶龍廣場均於2021年12月22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2021年12月31日，本集團持有及管理的商業廣場已達到59家，另管理8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。

2021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、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2021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26.4百萬平方米；持作未來發展物業約為10.1百萬平方米。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。2021年12月31日，本集團土地儲備約67.1%佈於長三角地區。

於截至2021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：

2021年新增土地儲備(於2021年12月31日)

項目名稱	業態	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
中山岐江新城項目	商住	167.3	538.0	50.6%
紹興平水2020-03地塊項目	住宅	24.2	36.2	26.5%
紹興平水2020-06地塊項目	住宅	33.8	48.9	26.5%
福州連江二期項目	商住	29.2	64.3	39.7%
南京栖霞區新生圩站項目	商住	87.9	187.8	65.0%
溫州瑞安巾子山項目	商住	193.5	431.0	27.3%
台州溫嶺城西中華路地塊項目	住宅	18.2	30.4	39.0%
亳州南湖市政公園北側地塊項目	商住	245.3	470.6	89.2%
台州溫嶺市大溪鎮鐵路新區地塊項目	商住	39.5	138.3	23.4%
滁州天長項目	商住	147.9	261.7	100.0%
武漢礄口項目	商業	37.5	212.4	77.9%
宣城宛陵湖南側地塊項目	商住	199.4	398.8	58.0%
泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-01號地塊項目	住宅	54.3	108.5	24.9%
泉州市洛江區馬甲鎮LJ2018-04-02號地塊項目	住宅	58.1	116.2	16.0%
洛陽龍門路31號地塊項目	商住	41.3	124.0	100.0%
洛陽望春門街32號地塊項目	商住	21.2	91.2	100.0%

項目名稱	業態	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
蘇州常熟莫城街道商住地塊項目	商住	53.9	156.9	95.0%
漳州長泰A2地塊項目	住宅	47.8	62.2	65.6%
佛山大瀝項目	商住	119.0	358.2	46.7%
台州溫嶺XQ070120地塊項目	住宅	51.8	124.3	22.6%
台州溫嶺XQ070123地塊項目	住宅	16.3	39.1	22.6%
嘉興平湖新倉22號地塊項目	住宅	56.9	102.4	33.3%
武漢蔡甸中法項目	商住	108.9	244.2	39.0%
金華武義縣開發區真高山住宅 地塊項目	住宅	60.4	151.1	19.5%
溫州蒼南綜合體項目	商住	108.5	303.9	88.8%
福州永泰二期項目	商住	54.2	129.5	63.1%
常州溧陽中關村貞女路北側地塊項目	住宅	69.5	139.1	51.0%
無錫徐巷項目	住宅	30.8	80.0	100.0%
宿州靈璧項目	住宅	77.8	194.6	100.0%
合計		<u>2,254.4</u>	<u>5,343.8</u>	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

在多項調控政策推動的背景下，中國房地產行業正在經歷理性回歸穩健的變革過程，但房地產行業對整體經濟的重要支撐及對改善居住品質的作用不會改變。預期2022年，中國經濟的強韌性、「以穩為主、房住不炒、因城施策」的政策主基調及市場信心的重聚將為房地產行業繼續穩步前行提供強勁動力，而在各城市分化，房地產行業降負債、去槓桿、高質量發展的新模式驅動下，各房企將更加精準佈局各個城市，更加精細化研究不同客群的需求，更加注重品質升級與客戶體驗，在新機遇與新挑戰並行之間努力實現自身迭代煥新，實現企業持續穩健經營及高質量可持續發展。

面對全新的市場機遇與挑戰，本集團提出「價值內生，一好到底」政策，貫徹落實「全標杆、零庫存、好經營、強要素」經營管理工作方針，從企業內部挖掘更多的價值點和增長點，堅持品質為先、責任為先原則，不斷推動產品與服務的優化升級，助力行業平穩健康可持續發展。

在房地產行業經歷2021年上半年高熱及下半年深度調整的背景下，本集團審時度勢，立足自身發展需求，聚焦2022年十大重點工作「組織賦能深化、策略要素打磨、商業價值體現、營銷全面去化、投資高度聚焦、資本穩健護航、運營整體統籌、技術品質呈現、成本體系完善、輔業加速成長」，不斷完善並優化涵蓋產品模塊、技術管理、建造標準、流程管理的「商業+住宅」標準化體系，從客戶對美好生活的嚮往和需求出發，堅持各個環節一好到底，以精細化管理夯實產品品質，做到所有產品均為精品。

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，拓展優質土地儲備，為持續穩健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踪和研究，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，目標是於2022年實現11個購物中心的開業。繼續堅持以客戶和品質服務為導向，打磨高標準、高質量、高品質產品，借助科技賦能打造寶龍商業管理控股有限公司生態，全面提升項目管理品質及效率，營造有「愛」的商業空間。本集團將繼續通過戰略收併購及輕資產管理輸出模式，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，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、滙聚精英」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，共同打造一個受人尊敬的百年企業、全球領先的城市商業運營商，持續為客戶、員工、股東和社會創造新的價值。

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2021年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣39,902百萬元(2020年：約人民幣35,495百萬元)，較2020年同期增加約12.4%，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2021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2021年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣35,035百萬元(2020年：約人民幣31,486百萬元)，較2020年同期增加約11.3%，主要是由於住宅類物業銷售增長所致。

於截至2021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2021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 百萬元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
長三角	商業	656,768	6,165	9,387
	住宅	1,616,434	20,562	12,721
海南	商業	68,142	389	5,709
	住宅	191,022	2,658	13,915
粵港澳大灣區	商業	4,694	139	29,612
	住宅	64,107	1,410	21,994
其他	商業	111,776	547	4,894
	住宅	360,749	3,165	8,773
	合計	<u>3,073,692</u>	<u>35,035</u>	<u>11,398</u>
	商業	841,380	7,239	8,604
	住宅	<u>2,232,312</u>	<u>27,796</u>	<u>12,452</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2021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1,681百萬元(2020年：約人民幣1,562百萬元)，較2020年同期增加約7.6%。

截至2021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2,027百萬元(2020年：約人民幣1,674百萬元)，較2020年同期增加約21.1%。

截至2021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3,708百萬元(2020年：約人民幣3,236百萬元)，較2020年同期增加約14.6%。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收入。截至2021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1,160百萬元(2020年：約人民幣773百萬元)，較2020年同期增加約50.1%，主要是由於酒店運營收入及提供諮詢服務收入同比增長所致。

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、建築成本及裝修成本及其他成本。截至2021年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣27,383百萬元(2020年：約人民幣22,680百萬元)，較2020年同期增加約20.7%，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同期增加所致。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，毛利約為人民幣12,519百萬元(2020年：約人民幣12,816百萬元)，較2020年同期減少約2.3%；毛利率為31.4%，較2020年同期36.1%下降約4.7個百分點。

投資物業公允價值收益

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得投資物業重估收益約人民幣1,711百萬元(2020年：約人民幣2,096百萬元)，較2020年同期減少約18.4%，投資物業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2021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3,304百萬元(2020年：約人民幣2,642百萬元)，較2020年同期增長約25.1%。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2021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508百萬元(2020年：約人民幣667百萬元)，較2020年同期減少約23.8%，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2021年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣4,812百萬元(2020年：約人民幣4,468百萬元)，較2020年同期增加約7.7%，主要是由於中國土地增值稅的增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣5,992百萬元(2020年：約人民幣6,093百萬元)，較2020年同期減少約1.7%。

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣144.7分(2020年：約人民幣147.1分)，較2020年同期減少約1.6%。

截至2021年12月31日止年度，核心盈利(即不包括回顧期內投資物業公允價值之收益、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)達約人民幣5,152百萬元(2020年：約人民幣6,038百萬元)，較2020年同期減少約14.7%。

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧期內投資物業公允價值之收益、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益及融資活動產生之匯兌收益／虧損)達約人民幣3,766百萬元(2020年：約人民幣3,596百萬元)，較2020年同期增加約4.7%。

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物業。

本集團於2021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25,068百萬元(2020年：約人民幣28,276百萬元)，較2020年底減少約11.3%。

借款

本集團於2021年12月31日的借款總額約為人民幣72,958百萬元(2020年：約人民幣66,567百萬元)，較2020年底增加約9.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣43,959百萬元、公司債券約人民幣8,994百萬元、短期融資券約人民幣300百萬元、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1,276百萬元及優先票據約人民幣16,100百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣22,023百萬元，一年後到期的借款約為人民幣50,935百萬元。

於2021年1月11日，本公司按本金額102.656%完成發行本金總額為100百萬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5.95厘(與本公司於2020年10月30日發行並於2025年到期的200百萬美元5.95%優先票據及於2020年12月28日發行並於2025年到期的100百萬美元5.95%優先票據(兩者均在新交所上市)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2021年1月4日及2021年1月12日的公佈。

於2021年1月11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」)發行2021年公司債券(第一期)，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.60厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月12日的公佈。

於2021年1月25日，上海寶龍發行2021年度第一期超短期融資券，發行本金總額為人民幣440百萬元，名義利率為每年5.70厘，到期日為2021年10月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月27日的公佈。

於2021年4月14日，本公司按本金額99.903%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年3.90厘，到期日為2022年4月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月15日的公佈。

於2021年4月16日，上海寶龍發行2021年公司債券(第二期)，發行本金總額為人民幣1,500百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年4月19日的公佈。

於2021年5月13日，本公司按本金額99.127%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.90厘，到期日為2026年5月13日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年5月6日及2021年5月14日的公佈。

於2021年6月4日，上海寶龍發行2021年度第一期中期票據，發行本金總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年5.80厘，到期日為2024年6月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月7日的公佈。

於2021年6月10日，上海寶龍發行2021年公司債券(第三期)，發行本金總額為人民幣470百萬元，名義利率為每年5.70厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年6月11日的公佈。

於2021年7月9日，本公司(作為借款人)、東亞銀行有限公司澳門分行及澳門國際銀行股份有限公司(「澳門國際銀行」)(作為授權牽頭安排行及協調人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及澳門國際銀行(作為代理)以及協議的其他方就金額最多為等值200百萬美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣三層貸款融資(「**2021年7月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2021年7月融資協議**」)。根據2021年7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。2021年7月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年7月9日的公佈。

於2021年7月26日，本公司按本金額99.662%完成發行本金總額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年4.00厘，到期日為2022年7月25日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年7月28日的公佈。

於2021年8月9日，本公司(作為借款人)、中國銀行(香港)有限公司、交通銀行(香港)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協調人)、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210百萬美元(包括增量融資)的42個月定期雙幣雙層貸款融資(「**2021年8月定期貸款融資**」)訂立一份融資協議(「**2021年8月融資協議**」)。根據2021年8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。2021年8月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2021年8月9日的公佈。

於2021年8月30日，上海寶龍發行2021年度第二期超短期融資券，發行本金總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.00厘，到期日為2022年2月28日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年9月2日的公佈。

於2021年10月5日，本公司按本金額100.00%完成發行本金總額為100百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年5.00厘，到期日為2022年10月3日。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月13日的公佈。

於2021年12月15日，本公司按本金額87.238%完成發行本金總額為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日發行並於2024年到期的200百萬美元6.25%優先票據及於2020年9月29日發行並於2024年到期的150百萬美元6.25%優先票據(兩者均在新交所上市)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2021年12月10日及2021年12月17日的公佈。

於2021年12月23日，本公司按本金額83.074%完成發行本金總額為135百萬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日發行並於2025年到期的200百萬美元5.95%優先票據、於2020年12月28日發行並於2025年到期的100百萬美元5.95%優先票據及於2021年1月11日發行並於2025年到期的100百萬美元5.95%優先票據(全部均在新交所上市)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2021年12月20日及2021年12月28日的公佈。

淨負債比率

於2021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76.7%(2020年12月31日：約73.9%)，較2020年同期上升2.8個百分點。

借款成本

截至2021年12月31日，總利息開支約為人民幣5,193百萬元(2020年：約人民幣4,311百萬元)，較2020年底上升約20.5%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2020年的6.44%略減至2021年的6.42%，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2021年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣103,261百萬元(2020年：約人民幣74,651百萬元)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2021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46,043百萬元(2020年：約人民幣38,658百萬元)。資產支持證券人民幣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的股份質押予以擔保及抵押。

或然負債

於2021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	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 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	32,685,377	29,461,621
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,234,831	1,394,430
	33,920,208	30,856,051

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2021年 未經審核 人民幣千元	2020年 經審核 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	14,477,443	14,102,853
－收購土地使用權	3,448,488	5,954,026
	17,925,931	20,056,879

(2) 租賃承擔

截至2021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2021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22,836百萬元。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2021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2021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2021年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員13,212名（2020年：11,517名僱員）。本集團的員工成本的總額截至2021年12月31日止年度約為人民幣2,919百萬元。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。

報告期後事項

部分回購優先票據

截至2022年2月28日，本公司已部分回購本金總額為10,000,000美元的由本公司發行並於新交所上市於2022年到期的200,000,000美元3.9%優先票據。進一步詳情請參閱本公司日期為2022年2月25日及2022年2月28日的公佈。

贖回2020公司債券

於2022年3月16日，上海寶龍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。

除上文披露者外，於截至2021年12月31日止年度後及直至本公佈日期，本集團並無發生對於本集團業績及價值有重大影響的重大事項。

更換核數師

茲提述本公司日期為2022年3月24日的公佈。

羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2022年3月24日起生效。經考慮本公司審核委員會(「**審核委員會**」)的建議，董事會已議決批准委任開元信德會計師事務所有限公司(「**開元信德**」)為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所辭任後的臨時空缺，自2022年3月24日起生效，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

股息

截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於稍後日期刊發的2021年經審核年度業績公佈內公佈。

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。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2021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2021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2021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12,847,920.06港元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購其本身的2,000,000股股份。本公司回購的股份已於2021年9月23日被註銷。回購股份的詳情如下：

回購日期	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	
2021年8月19日	1,000,000	6.5	6.4	6,440,000
2021年8月20日	<u>1,000,000</u>	6.47	6.25	<u>6,407,920.06</u>
總計	<u>2,000,000</u>			<u>12,847,920.06</u>

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2021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2021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^(附註)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2021年12月31日止年度的年報。

附註：新訂企業管治守則已於2022年1月1日生效。由於本公佈的回顧期間是截至2021年12月31日止年度，本公佈所述企業管治守則是指截至2021年12月31日止年度當時生效的企業管治守則。

審核委員會及審閱未經審核年度業績

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，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2021年12月31日止年度的未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。

延遲刊發經審核年度業績

茲提述本公司日期為2022年3月24日的公佈。

由於中國新冠疫情的影響限制了本集團及時收集必要文件的能力，故本公司無法完成必要程序以令本公司於2022年3月31日前落實其截至2021年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表。因此，本公佈所載本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合年度業績乃以本公司截至2021年12月31日止年度的綜合管理賬目為基準，其尚未與本公司核數師開元信德協定同意。

開元信德已知會本公司，其目前預期將不遲於2022年5月15日完成審核並交付其審核意見。於開元信德完成審核後，本公司將刊發公佈，載列(其中包括)(i)已經與開元信德協定同意的本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，(ii)應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)的擬定舉行日期，(iii)本公司為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理股東過戶登記手續的期間；並將於切實可行的情況下盡快寄發截至2021年12月31日止年度的年報。

倘若完成審核程序方面有其他重大事態發展，本公司將於必要時另行刊發公佈。

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2021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2021年年度業績及2021年年報

本公佈登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)。在完成審核的前提下，本公司目前預期不遲於2022年5月15日另行發表公佈，內容有關經本公司核數師協定同意的本集團截至2021年12月31日止年度經審核年度業績及對本公佈所載未經審核年度業績所作的調整(如有)。

本公司截至2021年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所網站及本公司網站登載以供查閱。

致謝

本公司已於聯交所主板上市12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。

本公佈所載有關本集團未經審核年度業績的財務資料並未經審核，且未與核數師協定同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。股東及潛在投資者如有任何疑問，敬請徵詢專業人士或財務顧問。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2022年3月29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。