

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)

**2022年度業績公佈  
及  
採納經修訂及重述的  
組織章程大綱及細則**

**業績摘要**

**截至2022年12月31日止年度**

- 合約銷售額約為人民幣40,950百萬元，合約銷售面積約為2,724,167平方米。
- 收入約為人民幣31,378百萬元，較2021年同期下降約21.4%。
- 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3,851百萬元，較2021年同期上升約3.9%。
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣2,451百萬元，較2021年同期下降約34.9%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2021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	
		2022年	2021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		6,534,602	6,228,971
投資物業	4	80,688,538	78,329,755
無形資產		8,594	4,859
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		9,864,901	9,769,743
遞延所得稅資產		1,713,294	1,109,849
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,528	558
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		50,791	299,081
預付款項		663,469	571,656
貿易應收款	5	232,084	222,781
		<b>99,778,441</b>	<b>96,557,893</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		68,705,423	70,865,579
持作銷售竣工物業		18,293,581	16,833,381
合同資產		694,594	557,363
貿易應收款	5	3,102,728	3,009,089
其他應收款		24,398,791	24,181,964
預付款		5,155,816	6,381,782
預付稅項		1,674,691	1,411,024
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		138,695	189,924
受限制現金		2,218,049	5,661,262
現金及現金等價物		9,589,869	19,407,192
		<b>133,972,237</b>	<b>148,498,560</b>
<b>總資產</b>		<b>233,750,678</b>	<b>245,056,453</b>

		12月31日	
		2022年	2021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		36,779	36,779
其他儲備		2,165,705	1,808,496
保留盈利		38,903,081	38,848,385
		<u>41,105,565</u>	<u>40,693,660</u>
永續資本工具		519,781	519,781
非控制性權益		20,976,248	21,194,011
		<u>62,601,594</u>	<u>62,407,452</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	6	43,406,681	50,934,930
租賃負債		2,654,368	2,349,586
其他應付款	7	89,491	137,115
遞延所得稅負債		7,817,109	8,472,243
		<u>53,967,649</u>	<u>61,893,874</u>
流動負債			
借貸	6	19,685,552	22,022,693
貿易及其他應付款	7	44,891,658	46,378,690
合同負債		36,763,915	38,925,437
即期所得稅負債		15,712,813	13,238,405
租賃負債		127,497	189,902
		<u>117,181,435</u>	<u>120,755,127</u>
總負債		<u>171,149,084</u>	<u>182,649,001</u>
權益及負債總額		<u>233,750,678</u>	<u>245,056,453</u>

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	31,377,857	39,902,461
銷售成本	8	<u>(21,500,171)</u>	<u>(27,383,411)</u>
毛利		9,877,686	12,519,050
投資物業公允價值(虧損)/收益—淨額	4	(87,760)	1,710,955
銷售及營銷成本	8	(1,113,572)	(1,392,470)
行政開支	8	(1,569,949)	(1,911,870)
金融資產減值虧損淨額		(182,226)	(241,415)
其他收入及(虧損)/收益—淨額	9	<u>(960,537)</u>	<u>1,390,342</u>
經營利潤		5,963,642	12,074,592
融資成本—淨額	10	(2,408,614)	(434,718)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>616,087</u>	<u>507,903</u>
除所得稅前利潤		4,171,115	12,147,777
所得稅開支	11	<u>(2,557,548)</u>	<u>(4,811,652)</u>
年度利潤		<u>1,613,567</u>	<u>7,336,125</u>
其他全面收入/(開支)			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異		<u>21,542</u>	<u>(5,556)</u>
不會重新分類至損益的項目			
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產公允價值變動 (扣除稅項)		<u>(184,547)</u>	<u>(134,231)</u>
年度其他全面開支總額(扣除稅項)		<u>(163,005)</u>	<u>(139,787)</u>
年度全面收入總額		<u>1,450,562</u>	<u>7,196,338</u>

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021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	407,749	5,992,099
永續資本工具持有人	38,000	38,000
非控制性權益	<u>1,167,818</u>	<u>1,306,026</u>
	<u>1,613,567</u>	<u>7,336,125</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	244,744	5,852,312
永續資本工具持有人	38,000	38,000
非控制性權益	<u>1,167,818</u>	<u>1,306,026</u>
	<u>1,450,562</u>	<u>7,196,338</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)	12	
—基本	9.9	144.7
—攤薄	<u>9.9</u>	<u>144.7</u>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條,以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、提供商業營運服務、提供住宅物業管理服務,以及其他物業開發相關業務。

本公司的最終控股公司為天龍控股有限公司,本公司的最終控股股東為許健康先生。

本公司已自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

## 2 編製基準

### (i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「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及香港公司條例(香港法例第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,惟不包括若干按公允價值列賬之金融資產及按公允價值列賬的投資物業。

### (iii) 持續經營基準

本集團於截至2022年12月31日止年度繼續錄得人民幣1,614百萬元的年度利潤(截至2021年12月31日止年度:人民幣7,336百萬元)。本集團的收入由截至2021年12月31日止年度人民幣39,902百萬元減少至截至2022年12月31日止年度人民幣31,378百萬元。於2022年12月31日,本集團錄得流動資產淨值人民幣16,791百萬元,本集團借貸的流動部分為人民幣19,686百萬元,而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣9,590百萬元。鑒於當前物業市場放緩,加上資本市場融資來源受限,本集團可能需要比預期更長的時間從物業銷售變現現金及/或從外部融資取得現金來應付其償還貸款的責任。

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

- (i) 本集團正積極與若干現有金融機構、投資者磋商展期若干借貸。本集團亦積極與多間金融機構磋商,以按合理的成本獲得新貸款。

- (ii) 本集團將繼續落實措施以加速開發中物業和竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項及其他應收款。有關預售要求的政策近期放寬，有助提高買家購買意欲並刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場環境變化，實現最新預算的銷售與預售數量及金額。
- (iii) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權或購物中心與若干潛在買家討論，以籌集額外資金。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，其涵蓋期間自2022年12月31日起不少於十二個月。經考慮上述計劃和措施後，彼等認為，自2022年12月31日起十二個月內，本集團將有足夠營運資金以撥資營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當之舉。

**(iv) 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則**

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團2022年1月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後的新型冠狀病毒相關之租金減讓
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

(v) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月對 香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合同 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營企業或合營企業之間的 資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本 香港會計準則第1號(修訂本)	售後租回之租賃負債 <sup>3</sup> 將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋 第5號(2020年)之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事現正評估新訂及經修訂的香港財務報告準則的潛在影響，惟尚無法釐定新訂及經修訂的香港財務報告準則是否會對本集團的表現及財務狀況及披露產生重大影響。新訂及經修訂的香港財務報告準則可能導致將來本集團的表現及財務狀況的編製及呈列發生變化。

### 3 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業銷售	26,480,586	35,034,613
投資物業租金收入	1,740,857	1,681,437
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	2,109,653	2,026,622
其他物業開發相關業務收入	1,046,761	1,159,789
	<b>31,377,857</b>	<b>39,902,461</b>



- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值虧損、出售金融資產虧損、未分配經營成本、融資成本—淨額以及所得稅開支的利潤。截至2022年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	26,480,586	1,921,320	2,549,258	1,052,871	-	32,004,035
分部間收入	-	(180,463)	(439,605)	(6,110)	-	(626,178)
收入	26,480,586	1,740,857	2,109,653	1,046,761	-	31,377,857
分佔共同控制實體稅後虧損	(134,992)	-	(680)	-	-	(135,672)
分佔聯營公司稅後利潤/(虧損)	756,928	-	-	(5,169)	-	751,759
分部業績	6,279,346	1,479,291	299,771	(381,532)	-	7,676,876
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						(38,415)
處置以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產損失						(3,305)
未分配經營成本						(1,055,427)
融資成本—淨額						(2,408,614)
除所得稅前利潤						4,171,115
所得稅開支						(2,557,548)
年度利潤						1,613,567
折舊及確認為開支的攤銷	81,150	-	7,912	224,037	-	313,099
投資物業公允價值虧損 —淨額(附註4)	-	(36,283)	(51,477)	-	-	(87,760)

截至2021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	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>-</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4)	-	1,813,041	(102,086)	-	-	<u>1,710,955</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2022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	130,604,333	79,955,703	4,884,707	10,893,206	(7,322,719)	219,015,230
其他資產						<u>14,735,448</u>
總資產						<u>233,750,678</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,596,319	-	54,344	-	-	4,650,663
於聯營公司之權益	5,214,238	-	-	-	-	5,214,238
分部負債	67,638,732	2,949,523	2,588,826	5,824,675	(7,322,719)	71,679,037
其他負債						<u>99,470,047</u>
總負債						<u>171,149,084</u>
資本開支	196,563	2,003,754	5,041	488,009	-	<u>2,693,367</u>

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：

	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	14,440,833	53,615	943,104	-	<u>15,788,479</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	219,015,230	227,309,230
其他資產		
—預付稅項	1,674,691	1,411,024
—遞延所得稅資產	1,713,294	1,109,849
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	262,141	4,429,896
—應收關聯方的其他應收款	10,818,267	10,208,929
—未分配物業及設備	71,790	52,361
—其他企業資產	4,251	45,601
—按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	50,791	299,081
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	140,223	190,482
總資產	<u>233,750,678</u>	<u>245,056,453</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部負債	71,679,037	75,681,453
其他負債		
—即期所得稅負債	15,712,813	13,238,405
—遞延所得稅負債	7,817,109	8,472,243
—即期借貸	19,685,552	22,022,693
—非即期借貸	43,406,681	50,934,930
—應付關聯方的其他應付款	11,864,851	11,363,136
—應付股息	352,990	—
—其他企業負債	630,051	936,141
總負債	<u>171,149,084</u>	<u>182,649,001</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。

#### 4 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2022年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	61,794,376	16,535,379	78,329,755
添置	-	2,003,754	2,003,754
過往作為聯營公司持有的實體的併賬	1,256,537	-	1,256,537
結轉	5,456,581	(5,456,581)	-
公允價值(虧損)/收益-淨額	(163,614)	75,854	(87,760)
出售	(685,883)	-	(685,883)
出售附屬公司	-	(127,865)	(127,865)
	<u>67,657,997</u>	<u>13,030,541</u>	<u>80,688,538</u>
於2022年12月31日			
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	52,519,420	5,723,918	58,243,338
添置	42,501	14,440,833	14,483,334
過往作為共同控制實體持有的實體的併賬	2,790,805	619,665	3,410,470
結轉自持作銷售已竣工物業	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			

## 5 貿易應收款

	12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,488,267	3,384,614
— 第三方	3,435,268	3,377,871
— 關聯方	52,999	6,743
減：虧損撥備(附註(b))	(153,455)	(152,744)
	<b>3,334,812</b>	<b>3,231,870</b>
減：非即期部份 貿易應收款— 第三方	(232,084)	(222,781)
	<b>3,102,728</b>	<b>3,009,089</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	1,996,494	1,821,856
90日以上及180日以內	42,214	72,096
180日以上及365日以內	755,992	1,164,454
365日以上	693,567	326,208
	<b>3,488,267</b>	<b>3,384,614</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2022年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣153,455,000元(2021年：人民幣152,744,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	152,744	95,773
減值撥備	26,135	82,481
年內撇減為不可收回款項的應收款	(20,283)	(20,035)
撥回未動用款項	(5,141)	(5,475)
於12月31日	<b>153,455</b>	<b>152,744</b>

- (c) 於2022年及2021年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。

## 6 借 貸

	12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	13,258,162	12,939,366
公司債券	6,293,177	8,993,868
商業按揭支持證券	2,263,300	2,329,278
資產支持證券	260,557	1,275,949
銀行借貸	36,357,253	39,543,692
—有抵押	36,268,819	39,461,932
—無抵押	88,434	81,760
其他借貸—有抵押	1,929,565	2,168,600
減：非流動借貸之即期部分	(16,955,333)	(16,315,823)
	<b>43,406,681</b>	<b>50,934,930</b>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	875,802	1,261,368
—有抵押	778,290	1,261,368
—無抵押	97,512	—
其他借貸	502,560	984,940
—有抵押	494,480	822,040
—無抵押	8,080	162,900
短期融資券	—	300,000
長期借貸之即期部分	16,955,333	16,315,823
優先票據	1,351,857	3,160,562
	<b>19,685,552</b>	<b>22,022,693</b>
總借貸	<b>63,092,233</b>	<b>72,957,623</b>

## 7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	15,313,841	16,197,293
—關聯方	9,879	40,273
—第三方	14,729,978	15,014,075
—票據應付款—第三方	573,984	1,142,945
其他應付款及應計費用	22,439,321	23,839,652
—關聯方	11,864,851	11,363,136
—非控制性權益	5,348,346	6,503,912
—第三方	5,226,124	5,972,604
留成金應付款	1,432,146	1,525,557
預收客戶的增值稅	2,364,264	2,451,453
應付利息	1,790,729	1,096,805
收購土地使用權應付款	20,680	1,379
其他應付稅項	1,267,178	1,403,666
應付股息	352,990	—
	<b>44,981,149</b>	<b>46,515,805</b>
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	(89,491)	(137,115)
即期部分	<b>44,891,658</b>	<b>46,378,690</b>

(a) 於2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	8,131,866	6,674,871
90日以上及180日以內	5,126,252	7,209,571
180日以上及365日以內	1,033,650	889,272
365日以上及3年以內	1,022,073	1,423,579
	<b>15,313,841</b>	<b>16,197,293</b>



## 8 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	
	2022年 人民幣千元	2021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	18,034,228	24,184,806
員工成本(包括董事薪酬)	2,034,940	2,547,194
僱員福利開支—包括董事薪酬	2,377,766	2,918,632
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(342,826)	(371,438)
稅項及其他徵費	198,026	384,308
廣告成本	718,665	860,610
分包成本	597,266	443,650
酒店營運開支	498,438	289,978
折舊及攤銷	313,099	295,106
—物業及設備	242,899	225,134
—使用權資產	69,625	69,411
—無形資產	575	561
能耗	241,195	141,909
辦公室相關開支	81,164	111,483
捐款	25,896	34,564
租金開支	39,643	24,190
核數師酬金	8,525	20,408
—核數服務	8,525	14,300
—非核數服務	—	6,108

## 9 其他收入及(虧損)/收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益—淨額	(441,856)	40,236
出售投資物業虧損	(359,195)	(3,516)
出售共同控制實體及聯營公司(虧損)/收益	(110,452)	233,978
出售附屬公司虧損	(75,584)	—
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	(38,415)	(77,335)
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益	—	558,355
持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益	—	400,132
利息收入	48,016	169,693
其他	16,949	68,799
	<b>(960,537)</b>	<b>1,390,342</b>

## 10 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息開支：		
借貸	4,669,399	5,089,445
租賃負債	117,651	104,026
	<u>4,787,050</u>	<u>5,193,471</u>
減：資本化之融資成本	(4,053,109)	(3,820,465)
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)—淨額	1,996,128	(595,024)
	<u>2,730,069</u>	<u>777,982</u>
銀行存款利息收入	(321,455)	(343,264)
融資成本—淨額	<u>2,408,614</u>	<u>434,718</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	2,400,077	2,655,935
中國土地增值稅	1,354,534	2,284,891
	<u>3,754,611</u>	<u>4,940,826</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(1,056,756)	77,805
中國土地增值稅	(140,307)	(206,979)
	<u>(1,197,063)</u>	<u>(129,174)</u>
所得稅開支	<u>2,557,548</u>	<u>4,811,652</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。

## 12 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	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>407,749</u>	<u>5,992,099</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,141,135</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>9.9</u>	<u>144.7</u>

### (b) 攤薄

由於截至2022年12月31日止年度內並無具攤薄作用的潛在普通股，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同(截至2021年12月31日止年度：相同)。

## 13 股息

董事會並無建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021年12月31日止年度：每股普通股港幣10.0分)。

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

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

2022年，在國際環境複雜多變、國內疫情持續反復、超預期因素持續擾動的背景下，中華人民共和國(「中國」)經濟頂住壓力、穩中求進，持續鞏固回升態勢，展現出堅強韌性和巨大潛力。房地產行業則處於深度調整階段，在堅持房住不炒、因城施策支持剛性和改善性住房需求、保交樓穩民生的政策主基調下，各地寬鬆政策優化貫穿全年，從支持需求端到支持企業端，政策力度不斷加大。需求端寬鬆主要聚焦於優化限購限售限貸、降首付、降房貸利率、加大公積金購房支持力度、發放購房補貼、降低交易稅費等，切實為購房者入市降低門檻和成本，促進住房合理消費。企業端通過支持房企合理融資需求，逐步改善房企外部融資環境，提振房地產市場信心。各房企審時度勢，狠抓「保交付、保兌付、保銷售」，助力中國房地產市場平穩健康發展。

### 業務回顧

截至2022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

受房地產行業經營環境嚴峻及國內疫情的持續影響，截至2022年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40,950百萬元(2021年：約人民幣101,227百萬元)。於2022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2,724,167平方米(2021年：6,410,452平方米)。

於截至2022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2022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	803,495	12,752,408	15,871
住宅	1,920,672	28,197,275	14,681
合計	<u>2,724,167</u>	<u>40,949,683</u>	<u>15,032</u>

### 物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2022年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7,743,836平方米(2021年：約7,286,508平方米)，較2021年增加約6.3%。

於截至2022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3個新購物中心開業任務。台州椒江寶龍城於2022年6月24日成功開業，杭州科技城寶龍廣場於2022年9月30日成功開業，廈門同安寶龍廣場於2022年12月16日成功開業。截至2022年12月31日，本集團持有及管理的購物中心已達60家，另管理9家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

## 酒店業務

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。

2022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、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、泰安寶龍藝珺酒店及金華磐安寶龍藝珺酒店)。

## 土地儲備

本集團未來將堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域；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。

於2022年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為27.4百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為23.1百萬平方米；持作未來發展物業約為4.3百萬平方米。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。2022年12月31日，本集團土地儲備約67.1%分佈於長三角地區。

## 展望

展望2023年，在需求端逐步復蘇、供給端繼續出清、政策端保持積極的背景下，中國房地產行業將繼續堅持「房住不炒」的政策主基調，重點聚焦「穩支柱、防風險、惠民生」，因城施策，加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性的住房需求，有效防範化解優質頭部房企風險。預期房地產供需兩端政策均有繼續優化的空間，不同城市和區域的房地產市場分化趨勢更為凸顯，核心一二線城市市場有望逐漸企穩恢復，穩信用下優質房企的融資環境或將明顯改善。在房地產行業邁入高質量發展的階段，各房企將保持穩中求進的發展態勢，在堅守「保交付」底線的同時，將精益化管理落到實處，夯實提升產品力和服務力，努力實現企業持續穩健經營及高質量可持續發展。

面對中國房地產行業進入深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團及時把握市場環境，緊抓政策窗口期，提出「一往無前，萬象再生」的發展主題，貫徹落實「聚焦項目、突破銷售、重塑信用、激活資管」經營管理工作方針，聚焦2023年八大重點工作「一城一策、資產盤活、銷售確保、融資護航、投資重啟、資管深化、商業提效、酒店煥新」，在艱難的大環境中，始終努力堅持穩健經營，堅守責任，堅定做負責任的企業，全員同心攻堅克難，各方協力「保交付、保兌付、保銷售」，堅持品質為先、責任為先的原則，全面精進科學化管理，細化量化目標責任，不斷推動產品與服務的優化升級，力促房地產市場平穩健康發展和良性循環。

本集團將繼續堅持審慎拓展優質土地儲備，堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域，為持續穩健經營及高質量可持續發展奠定基礎。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，力爭年內實現高品質開業計劃。本集團以「精服務、提坪效、樹標杆」為導向，用科技創新賦能智慧商業，努力提升全員品質意識，著力打造更多的標杆項目，持續全面提升項目管理品質及組織效能。結合項目特色，打造差異化消費新場景，進一步激發商業活力，不斷提高消費者滿意度，致力於為消費者打造一個更多元的「寶龍商業生態圈」。

伴隨著中國房地產行業進入深度調整期，本集團將加強財務風險管理，嚴控整體負債規模，盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，降低財務杠杆，降低資產負債率，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本，不斷推進穩健安全的財務管控體系，持續完善並優化信息化的財務管理能力，尤其是寶龍財務共享中心完善，提升財務效能，提高財務風險管理及內控作用。

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、彙聚精英」的人才戰略，為人才發展搭建平台、創造機會，實現共生共贏。

本集團將繼續堅定做負責任的企業，堅持走高質量可持續發展之路，秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，為促進行業平穩健康發展和良性循環貢獻力量，持續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2022年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣31,378百萬元(2021年：約人民幣39,902百萬元)，較2021年同期下降約21.4%，是由於物業銷售收入減少所致。

### 物業銷售收入

於截至2022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2022年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣26,481百萬元(2021年：約人民幣35,035百萬元)，較2021年同期下降約24.4%，主要是由於住宅類物業銷售減少所致。

於截至2022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2022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	527,372	4,650	8,818
	住宅	985,271	16,858	17,110
海南	商業	9,827	68	6,920
	住宅	8,330	124	14,886
粵港澳大灣區	商業	525	15	28,571
	住宅	165,693	3,853	23,253
其他	商業	104,355	474	4,542
	住宅	53,170	439	8,257
	合計	<u>1,854,543</u>	<u>26,481</u>	<u>14,279</u>
	商業	642,079	5,207	8,110
	住宅	<u>1,212,464</u>	<u>21,274</u>	<u>17,545</u>

### 投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2022年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1,741百萬元(2021年：約人民幣1,681百萬元)，較2021年同期增加約3.6%。

截至2022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2,110百萬元(2021年：約人民幣2,027百萬元)，較2021年同期增加約4.1%。

截至2022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3,851百萬元(2021年：約人民幣3,708百萬元)，較2021年同期增加約3.9%。

### 其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入及提供諮詢服務等。截至2022年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1,046百萬元(2021年：約人民幣1,160百萬元)，較2021年同期下降約9.8%，主要是由於提供諮詢服務收入同比下降所致。

### 銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2022年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣21,500百萬元(2021年：約人民幣27,383百萬元)，較2021年同期下降約21.5%，主要是由於年內已出售及交付物業總數減少而導致成本總額同期下降所致。

## 毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，毛利約為人民幣9,878百萬元(2021年：約人民幣12,519百萬元)，較2021年同期減少約21.1%；毛利率為31.5%，較2021年同期31.4%上升約0.1個百分點。

## 投資物業公允價值(虧損)/收益

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得投資物業重估損失約人民幣88百萬元，2021年同期錄得重估收益約為人民幣1,711百萬元，由公允價值收益轉為公允價值虧損，主要是由於新冠疫情的持續影響，租賃需求下降，購物廣場市場租金增幅平緩所致。

## 銷售及營銷成本及行政開支

截至2022年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2,684百萬元(2021年：約人民幣3,304百萬元)，較2021年同期下降約18.8%。主要是由銷售及管理項目規模縮小所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力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2022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616百萬元(2021年：約人民幣508百萬元)，較2021年同期增加約21.3%，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2022年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣2,558百萬元(2021年：約人民幣4,812百萬元)，較2021年同期減少約46.8%，主要是由於中國企業所得稅及中國土地增值稅開支減少所致。

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣408百萬元(2021年：約人民幣5,992百萬元)，較2021年同期減少約93.2%。

截至2022年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣9.9分(2021年：約人民幣144.7分)，較2021年同期減少約93.2%。

截至2022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／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兌收益／(虧損))達約人民幣3,676百萬元(2021年：約人民幣5,152百萬元)，較2021年同期減少約28.6%。

截至2022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／(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益／(虧損)及融資活動產生之匯兌收益／(虧損))達約人民幣2,451百萬元(2021年：約人民幣3,766百萬元)，較2021年同期減少約34.9%。

## 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項目。

本集團於2022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11,808百萬元(2021年：約人民幣25,068百萬元)，較2021年底減少約52.9%。

### 借款

本集團於2022年12月31日的借款總額約為人民幣63,092百萬元(2021年：約人民幣72,958百萬元)，較2021年底減少約13.5%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣39,665百萬元、公司債券約人民幣6,293百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,263百萬元、資產支持證券約人民幣261百萬元及優先票據約人民幣14,610百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣19,686百萬元，一年後到期的借款約為人民幣43,406百萬元。

## 完成交換要約及同意徵求

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

於2022年7月4日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就第四批2022年票據及第二批2022年票據；及(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2019年7月票據、2020年8月票據、2020年10月票據及2021年5月票據開展交換要約及同意徵求。交換要約及同意徵求已於2022年7月15日完成。作為交換票據的交換代價的一部分，本公司已分別發行(i)本金總額為169,770,700美元的2023年7月新票據；及(ii)本金總額為262,741,000美元的2024年1月新票據。進一步詳情請參閱有關公佈。

## 淨負債比率

於2022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81.9%(2021年12月31日：約76.7%)。

## 借款成本

截至2022年12月31日，總利息開支約為人民幣4,787百萬元(2021年：約人民幣5,193百萬元)，較2021年底下降約7.8%，主要是由於借款總額下降所致。實際利率由2021年的6.42%略減至2022年的6.36%，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2022年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣89,541百萬元(2021年：約人民幣103,261百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2022年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41,734百萬元(2021年：約人民幣46,043百萬元)。資產支持證券人民幣261百萬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2022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	
	2022年 人民幣千元	2021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	22,935,267	32,685,377
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	866,466	1,234,831
	<u>23,801,733</u>	<u>33,920,208</u>

## 承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	10,316,531	14,477,443
—收購土地使用權	3,298,879	3,448,488
	<u>13,615,410</u>	<u>17,925,931</u>

### (2) 租賃承擔

截至2022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2022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22,243百萬元。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2022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2022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2022年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員10,046名（2021年：13,212名僱員）。本集團的員工成本的總額截至2022年12月31日止年度約為人民幣2,378百萬元。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

2022年12月31日後及截至本公佈日期止，概無發生重大事項。

## 股息

董事會決議不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息。



## 股東週年大會

本公司截至2022年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2023年6月16日(星期五)舉行。召開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」)所規定的形式刊載及寄發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

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2023年6月13日(星期二)至2023年6月16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。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年6月12日(星期一)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，以辦理登記手續。

### 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2022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2022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

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

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

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2022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2022年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2022年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2022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

本公司外部核數師開元信德會計師事務所有限公司（「**開元信德**」）已同意本公佈有關本集團截至2022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2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表）。開元信德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，故此開元信德並無對本公佈作出任何核證。

開元信德須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘開元信德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2022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2022年年報

本公司截至2022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。

## 採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現有組織章程大綱及細則(「現有組織章程大綱及細則」)，以(i)使現有組織章程大綱及細則符合上市規則的最新規定，包括已於2022年1月1日生效的附錄三之修訂；(ii)就股東大會的進行及程序為本公司提供靈活度；(iii)反映開曼群島適用法律的當前規定；及(iv)納入若干對應的及輕微的修訂(「建議修訂」)。

董事會建議，透過採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則(「經修訂及重述的組織章程大綱及細則」)進行建議修訂，以替換並排除現有組織章程大綱及細則。

採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則以納入建議修訂須待股東於股東週年大會上以特別決議案的方式批准後方可作實。在股東週年大會上通過特別決議案之前，現有組織章程大綱及細則將繼續有效。

載有(其中包括)建議修訂以及建議採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則的詳情連同股東週年大會通告的通函，將於適當時候寄發予股東。

## 致謝

本公司已於聯交所主板上市13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，2023年3月30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。