

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)

- (1) 2023年度業績公佈；
- (2) 採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則；及
- (3) 委任獨立非執行董事

## 業績摘要

截至2023年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣27,524百萬元，合約銷售面積約為1,979,982平方米。
- 收入約為人民幣22,904百萬元，較2022年同期下降約27.0%。
- 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4,082百萬元，較2022年同期上升約6.0%。
- 本公司擁有人應佔核心虧損約為人民幣1,148百萬元，與2022年同期相比，由盈轉虧。

## 報告期後事項

- 於2024年3月26日下午五時正(香港時間)，持有範圍內債務約77.9%的債權人已簽署重組支持協議。詳情請參閱本公司日期為2024年3月26日的公佈。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2022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	
		2023年	2022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		6,611,465	6,534,602
投資物業	4	78,946,839	80,688,538
無形資產		6,753	8,594
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		9,563,660	9,864,901
遞延所得稅資產		2,576,795	1,713,294
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		514	1,528
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		50,322	50,791
預付款項		550,628	663,469
貿易應收款	5	-	232,084
		<b>98,327,616</b>	<b>99,778,441</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		60,049,689	68,705,423
持作銷售竣工物業		16,893,542	18,293,581
合同資產		132,602	694,594
貿易應收款	5	2,087,543	3,102,728
其他應收款		22,475,540	24,398,791
預付款		3,663,957	5,155,816
預付稅項		1,811,621	1,674,691
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		117,375	138,695
受限制現金		1,511,490	2,218,049
現金及現金等價物		7,734,844	9,589,869
		<b>116,478,203</b>	<b>133,972,237</b>
<b>總資產</b>		<b>214,805,819</b>	<b>233,750,678</b>

		12月31日	
		2023年	2022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		2,181,992	2,165,705
保留盈利		<u>36,249,392</u>	<u>38,903,081</u>
		<b>38,468,163</b>	41,105,565
永續資本工具		578,942	519,781
非控制性權益		<u>16,271,735</u>	<u>20,976,248</u>
<b>總權益</b>		<u><b>55,318,840</b></u>	<u>62,601,594</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	6	29,436,754	43,406,681
租賃負債		2,640,658	2,654,368
其他應付款	7	-	89,491
遞延所得稅負債		<u>7,428,169</u>	<u>7,817,109</u>
		<b>39,505,581</b>	53,967,649
流動負債			
借貸	6	29,383,306	19,685,552
貿易及其他應付款	7	42,003,157	44,891,658
合同負債		32,051,985	36,763,915
即期所得稅負債		16,323,333	15,712,813
租賃負債		<u>219,617</u>	<u>127,497</u>
		<b>119,981,398</b>	117,181,435
<b>總負債</b>		<u><b>159,486,979</b></u>	<u>171,149,084</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>214,805,819</b></u>	<u>233,750,678</u>

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	22,903,847	31,377,857
銷售成本	8	<u>(20,450,483)</u>	<u>(21,500,171)</u>
毛利		2,453,364	9,877,686
投資物業公允價值虧損－淨額	4	(1,709,427)	(87,760)
銷售及營銷成本	8	(712,365)	(1,113,572)
行政開支	8	(1,400,281)	(1,569,949)
金融資產減值虧損淨額		(183,619)	(182,226)
其他收入及虧損－淨額	9	<u>(293,495)</u>	<u>(960,537)</u>
經營(虧損)／利潤		(1,845,823)	5,963,642
融資成本－淨額	10	(1,351,074)	(2,408,614)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>1,236,537</u>	<u>616,087</u>
除所得稅前(虧損)／利潤		(1,960,360)	4,171,115
所得稅開支	11	<u>(616,920)</u>	<u>(2,557,548)</u>
年度(虧損)／利潤		<u>(2,577,280)</u>	<u>1,613,567</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>5,614</u>	<u>21,542</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>(352)</u>	<u>(184,547)</u>
年度其他全面收入／(開支)總額(扣除稅項)		<u>5,262</u>	<u>(163,005)</u>
年度全面(虧損)／收入總額		<u>(2,572,018)</u>	<u>1,450,562</u>

截至12月31日止年度

2023年                      2022年

附註 人民幣千元      人民幣千元

以下應佔(虧損)/利潤：

本公司擁有人	(2,653,089)	407,749
永續資本工具持有人	59,161	38,000
非控制性權益	<u>16,648</u>	<u>1,167,818</u>
	<u>(2,577,280)</u>	<u>1,613,567</u>

以下應佔全面(開支)/收入總額：

本公司擁有人	(2,647,827)	244,744
永續資本工具持有人	59,161	38,000
非控制性權益	<u>16,648</u>	<u>1,167,818</u>
	<u>(2,572,018)</u>	<u>1,450,562</u>

年度本公司擁有人應佔(虧損)/利潤之  
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣分列示)

12

—基本	(64.1)	9.9
—攤薄	<u>(64.1)</u>	<u>9.9</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日根據開曼群島公司法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、提供商業運營服務、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

截至2023年12月31日止年度,本集團產生淨虧損人民幣2,577百萬元,於2023年12月31日,本集團的流動負債淨額為人民幣3,503百萬元。於2023年12月31日,本集團的流動和非流動借款分別為人民幣29,383百萬元和人民幣29,437百萬元,而本集團的現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣7,735百萬元。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來的流動性和業績以及本集團可用的資金來源，並已考慮管理層編製的自報告期末起不少於12個月的本集團現金流量預測。本集團制訂以下計劃和措施以減緩本集團的資金壓力：

- 本公司已委任海通國際證券有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討本集團若干借款的續期事宜。該等討論具建設性，重點是探討根據當前情況可能採取的行動，但由於市場情況不斷變化，制定或實施該等行動需要時間。此外，本集團將繼續尋求新的融資渠道或加快出售資產，以應對即將到來的財務責任及未來的經營現金流量需求，同時與現有貸款人進行接觸；
- 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；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團一直採取措施，以控制行政費用及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據（統稱「範圍內債務」）的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議（「重組支持協議」），內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組（「重組」）。

於2024年3月26日下午五時正（香港時間），持有範圍內債務約77.9%的債權人已簽署重組支持協議，充份顯示該等債權人對本公司抱持信心。

進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日及2024年3月26日的公佈。

截至本公佈日期，重組尚未生效。

經考慮上述計劃和措施後，董事認為，以持續經營基準編製截至2023年12月31日止年度綜合財務報表乃屬適當之舉。

管理層已制定多項計劃及採取多項措施，惟本集團持續經營的能力仍取決於(i)其能否成功完成重組；及(ii)其能否成功與貸款人磋商延長或延遲償還餘下借款。

倘本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表中。

**(iv) 本年度強制生效之香港財務報告準則之新訂立及修訂本**

本集團於本年度編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則之新訂立及修訂本，並於本集團2023年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅收改革—支柱二立法模板

除下述情況外，上述新訂及經修訂之香港財務報告準則對過往期間確認之金額並無任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

**對香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策披露」之影響**

本集團已於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」經已修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。假若當會計政策資料連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，可以合理預期會影響一般目的財務報表的主要使用者在根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及金額並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得混淆重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「就重大性作出判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟對本集團會計政策之披露事項構成影響。



(v) 本年度非強制性的香港財務報告準則之修訂本

本集團並未提早應用下列已頒布但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂本	分類負債為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	與契諾人的非流動負債 <sup>1</sup>
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公司之間之 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號之 修訂本	出售及租回中的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本集團正在評估經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定經修訂之香港財務報告準則會否對本集團之業績及財務狀況以及披露構成重大影響。經修訂之香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業銷售	17,737,075	26,480,586
投資物業租金收入	1,813,970	1,740,857
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	2,267,433	2,109,653
其他物業開發相關業務收入	1,085,369	1,046,761
	<u>22,903,847</u>	<u>31,377,857</u>

- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值虧損、未分配經營成本、融資成本—淨額以及所得稅開支的業績。截至2023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	本集團 人民幣千元
總分部收入	17,737,075	2,003,728	2,635,746	1,090,987	23,467,536
分部間收入	-	(189,758)	(368,313)	(5,618)	(563,689)
收入	<u>17,737,075</u>	<u>1,813,970</u>	<u>2,267,433</u>	<u>1,085,369</u>	<u>22,903,847</u>
分佔共同控制實體稅後利潤	50,509	-	945	-	51,454
分佔聯營公司稅後利潤	1,184,783	-	-	300	1,185,083
分部業績	524,037	(21,833)	214,041	(326,305)	389,940
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					(16,150)
未分配經營成本					(983,076)
融資成本—淨額					<u>(1,351,074)</u>
除所得稅前虧損					(1,960,360)
所得稅開支					<u>(616,920)</u>
年度虧損					<u>(2,577,280)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	107,381	-	12,628	228,132	348,141
投資物業公允價值虧損—淨額 (附註4)	-	(1,623,329)	(86,098)	-	<u>(1,709,427)</u>

截至2022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	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	<u>26,480,586</u>	<u>1,740,857</u>	<u>2,109,653</u>	<u>1,046,761</u>	<u>31,377,857</u>
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					<u>(2,408,614)</u>
除所得稅前利潤					4,171,115
所得稅開支					<u>(2,557,548)</u>
年度利潤					<u>1,613,567</u>
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)	<u>—</u>	<u>(36,283)</u>	<u>(51,477)</u>	<u>—</u>	<u>(87,760)</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2023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	113,045,934	78,109,866	5,719,772	11,630,091	(8,220,455)	200,285,208
其他資產						<u>14,520,611</u>
總資產						<u>214,805,819</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	5,559,506	-	772	-	-	5,560,278
於聯營公司之權益	3,967,656	-	-	35,726	-	4,003,382
分部負債	63,547,201	2,510,263	2,631,471	6,315,655	(8,220,455)	66,784,135
其他負債						<u>92,702,844</u>
總負債						<u>159,486,979</u>
資本開支	27,104	1,785,613	82,602	436,350	-	<u>2,331,669</u>

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>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	200,285,208	219,015,230
其他資產		
—預付稅項	1,811,621	1,674,691
—遞延所得稅資產	2,576,795	1,713,294
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	181,372	262,141
—應收關聯方的其他應收款	9,680,057	10,818,267
—未分配物業及設備	73,009	71,790
—其他企業資產	29,546	4,251
—按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產	50,322	50,791
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	117,889	140,223
總資產	<u>214,805,819</u>	<u>233,750,678</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部負債	66,784,135	71,679,037
其他負債		
—即期所得稅負債	16,323,333	15,712,813
—遞延所得稅負債	7,428,169	7,817,109
—即期借貸	29,383,306	19,685,552
—非即期借貸	29,436,754	43,406,681
—應付關聯方的其他應付款	9,258,376	11,864,851
—應付股息	352,990	352,990
—其他企業負債	519,916	630,051
總負債	<u>159,486,979</u>	<u>171,149,084</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。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

#### 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2023年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	67,657,997	13,030,541	80,688,538
添置	-	1,785,613	1,785,613
結轉	3,348,615	(3,348,615)	-
公允價值虧損—淨額	(1,574,255)	(135,172)	(1,709,427)
出售	(1,817,885)	-	(1,817,885)
於2023年12月31日	<u>67,614,472</u>	<u>11,332,367</u>	<u>78,946,839</u>
<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)
於2022年12月31日	<u>67,657,997</u>	<u>13,030,541</u>	<u>80,688,538</u>

#### 5 貿易應收款

	12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	2,401,005	3,488,267
— 第三方	2,331,515	3,435,268
— 關聯方	69,490	52,999
減：虧損撥備(附註(b))	(313,462)	(153,455)
	<u>2,087,543</u>	<u>3,334,812</u>
減：非即期部分 貿易應收款—第三方	-	(232,084)
	<u>2,087,543</u>	<u>3,102,728</u>

- (a) 本集團大部份收入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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	1,288,634	1,996,494
90日以上及180日以內	96,668	42,214
180日以上及365日以內	281,718	755,992
365日以上	733,985	693,567
	<u>2,401,005</u>	<u>3,488,267</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2023年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣313,462,000元(2022年：人民幣153,455,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	153,455	152,744
減值撥備	184,583	26,135
年內撇減為不可收回款項的應收款	(12,616)	(20,283)
撥回未動用款項	(11,960)	(5,141)
	<u>313,462</u>	<u>153,455</u>

- (c) 於2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	15,415,215	13,258,162
公司債券	5,825,332	6,293,177
商業按揭支持證券	2,177,484	2,263,300
資產支持證券	203,362	260,557
銀行借貸	32,497,480	36,357,253
—有抵押	32,409,395	36,268,819
—無抵押	88,085	88,434
其他借貸—有抵押	2,464,687	1,929,565
減：非流動借貸之即期部分	(29,146,806)	(16,955,333)
	<b>29,436,754</b>	<b>43,406,681</b>
計入流動負債之借貸：		
優先票據	—	1,351,857
銀行借貸	85,000	875,802
—有抵押	85,000	778,290
—無抵押	—	97,512
其他借貸	151,500	502,560
—有抵押	151,500	494,480
—無抵押	—	8,080
加：長期借貸之即期部分	29,146,806	16,955,333
	<b>29,383,306</b>	<b>19,685,552</b>
總借貸	<b>58,820,060</b>	<b>63,092,233</b>



## 7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	13,672,727	15,313,841
—關聯方	18,136	9,879
—第三方	13,411,892	14,729,978
—票據應付款—第三方	242,699	573,984
其他應付款及應計費用	23,769,137	22,439,321
—關聯方	9,258,376	11,864,851
—非控制性權益	5,022,977	5,348,346
—第三方	9,487,784	5,226,124
留成金應付款	836,507	1,432,146
預收客戶的增值稅	1,329,099	2,364,264
應付利息	655,651	1,790,729
收購土地使用權應付款	41,375	20,680
其他應付稅項	1,345,671	1,267,178
應付股息	352,990	352,990
	<b>42,003,157</b>	44,981,149
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	—	(89,491)
即期部分	<b>42,003,157</b>	44,891,658

(a) 於2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	8,016,515	8,131,866
90日以上及180日以內	3,899,212	5,126,252
180日以上及365日以內	1,014,419	1,033,650
365日以上	742,581	1,022,073
	<b>13,672,727</b>	15,313,841

## 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	
	2023年 人民幣千元	2022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	17,371,574	18,034,228
員工成本(包括董事薪酬)	1,762,954	2,034,940
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,987,301	2,377,766
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(224,347)	(342,826)
稅項及其他徵費	116,236	198,026
廣告成本	580,620	718,665
分包成本	650,312	597,266
酒店營運開支	511,261	498,438
折舊及攤銷	348,141	313,099
—物業及設備	278,564	242,899
—使用權資產	67,128	69,625
—無形資產	2,449	575
能耗	260,168	241,195
辦公室相關開支	72,090	81,164
捐款	315	25,896
租金開支	13,699	39,643
核數師酬金	7,311	8,525

## 9 其他收入及虧損—淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售投資物業虧損	(535,234)	(359,195)
出售共同控制實體及聯營公司虧損	(86,019)	(110,452)
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	(16,150)	(38,415)
利息收入	—	48,016
匯兌收益／(虧損)—淨額	46,102	(441,856)
出售附屬公司收益／(虧損)	107,224	(75,584)
出售物業及設備的收益	172,925	—
其他	17,657	16,949
	<u>(293,495)</u>	<u>(960,537)</u>

## 10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息開支：		
借貨	4,371,074	4,669,399
租賃負債	146,454	117,651
	<u>4,517,528</u>	<u>4,787,050</u>
減：資本化之融資成本	(3,443,574)	(4,053,109)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	391,241	1,996,128
	<u>1,465,195</u>	<u>2,730,069</u>
銀行存款利息收入	(114,121)	(321,455)
融資成本－淨額	<u>1,351,074</u>	<u>2,408,614</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,164,349	2,400,077
中國土地增值稅	704,895	1,354,534
	<u>1,869,244</u>	<u>3,754,611</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(1,133,149)	(1,056,756)
中國土地增值稅	(119,175)	(140,307)
	<u>(1,252,324)</u>	<u>(1,197,063)</u>
	<u>616,920</u>	<u>2,557,548</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(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利根據本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(2,653,089)</u>	<u>407,749</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,140,403</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣分)	<u>(64.1)</u>	<u>9.9</u>

### (b) 攤薄

由於截至2023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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同(截至2022年12月31日止年度：相同)。

## 13 股息

董事會並無建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022年12月31日止年度：無)。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

2023年，在國際環境異常複雜、世界經濟復蘇乏力的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟總體回升向好，高質量發展扎實推進，其長期向好的基本面沒有改變。房地產行業則仍處於深度調整階段，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，政策環境整體延續寬鬆態勢，尤其伴隨著「房地產市場供求關係發生重大變化」之定調，政策鬆綁加力提速。需求端寬鬆主要體現在鬆綁過往限購、限貸、限售等措施，降首付、降房貸利率，降低落戶難度，推動人才引進，優化公積金購房支持力度，發放購房補貼等，為購房者入市降低門檻和成本，促進合理住房消費。企業端則以防範化解房地產風險為政策優化主線，緩解優質房企資金壓力，加大保交樓金融支持。各房企審時度勢，重點聚焦「保交付、穩經營」，踐行企業責任擔當，力促房地產市場平穩健康發展。

### 業務回顧

截至2023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

面對當前複雜的經濟形勢及中國房地產行業深度調整期所帶來的諸多挑戰，本集團堅持不懈努力，確保房地產開發項目能夠按時交付，保障購房者利益，為可持續發展保障現金資源。截至2023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27,524百萬元(2022年：約人民幣40,950百萬元)。於2023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1,979,982平方米(2022年：2,724,167平方米)。

於截至2023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2023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	728,176	7,566,296	10,391
住宅	1,251,806	19,957,433	15,943
合計	<u>1,979,982</u>	<u>27,523,729</u>	<u>13,901</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2023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8,215,509平方米(2022年：約7,743,836平方米)，較2022年增加約6.1%。

於截至2023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。金華金義寶龍廣場於2023年9月28日成功開業，景德鎮寶龍廣場於2023年10月14日成功開業，邳州寶龍廣場於2023年12月22日成功開業。於截至2023年12月31日止年度，由本集團運營管理的1個輕資產項目徐州和信寶龍廣場已於2023年9月28日成功開業。截至2023年12月31日，本集團持有及管理的購物中心已達62家，另管理8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。

2023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11家自創品牌連鎖酒店(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、泰安寶龍藝珺酒店、金華磐安寶龍藝珺酒店及紹興柯橋藝珺酒店)。

## 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蹤和研究，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2023年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為21.94百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為18.85百萬平方米；持作未來發展物業約為3.09百萬平方米。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。2023年12月31日，本集團土地儲備約67.4%分佈於長三角地區。



## 展望

展望2024年，預期中國房地產行業將聚焦「防風險、穩發展」，更好統籌發展和安全，有效防範化解重點領域風險。為適應中國新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化的新形勢，未來將加快構建房地產發展新模式，加大保障性住房建設和供給，完善商品房相關基础性制度，滿足居民剛性住房需求 and 多樣化改善性住房需求。預期需求端政策持續優化鬆綁的趨勢不變，鬆綁力度將會有所加大。企業端合理融資需求有望繼續細化落實，房企融資環境有望得到改善，金融支持保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設及城中村改造等相關政策有望加速落地。在房地產行業逐步邁向高質量平穩發展的階段，各房企將繼續堅持「保交付、穩經營」，持續加強精細化管控，夯實提升產品力和服務力，深度探索並踐行符合自身優勢的可持續發展新模式，努力實現企業持續穩健經營及高質量發展。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團凝心聚力同奮進，提出「心有所信、聚力行遠」的發展主題，聚焦2024年重點工作「銷售第一，攻堅克難；盤活降債，輕裝上陣；信守承諾，負責到底」，在艱難的大環境中，始終努力堅持穩健經營，堅守「保交付」底線，堅定做負責任的企業，堅持品質為先、責任為先的原則，全面提升精細化管理，細化量化目標責任，科學化成本管控，不斷推動產品與服務的優化升級，形成企業新的競爭力。全員堅定信心，團結拼搏，全力以赴，攻堅克難，為企業穩健發展和行業良性循環持續發力。

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蹤和研究，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。本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司（「寶龍商業」）將堅持「聚集長三角，同步發展華南」的戰略布局，以「精運營、強品牌、樹標杆、重考核」為導向，全面提升項目品質，持續優化組織效能。以項目經營為核心，注重項目滿意度、美譽度和品牌力，優化業態結構，調整品類品牌，打造能提供情緒價值的商業空間。對在營項目實施「資產深耕、價值提升」的分類管理，著力打造更多的標杆項目，穩步搭建寶龍商業價值生態圈。

在中國房地產行業處於深度調整期的背景下，本集團的流動性面臨前所未有的壓力。本集團將堅持不懈努力，繼續採取一系列流動性管理措施，加快銷售款和其他應收款的回籠，延長部分借款的債務期限，全力推進境外債務的整體管理可行方案，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，精簡組織架構提高效率，節省各項運營及行政費用，持續穩定公司經營，確保房地產開發項目能夠按時交付，為本集團可持續發展保障現金資源。

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。

本集團將始終秉承社會責任企業公民的初心，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2023年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣22,904百萬元(2022年：約人民幣31,378百萬元)，較2022年同期下降約27.0%，是由於物業銷售收入減少所致。

#### 物業銷售收入

於截至2023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2023年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣17,737百萬元(2022年：約人民幣26,481百萬元)，較2022年同期下降約33.0%，主要是由於住宅物業和商業物業交付減少所致。

於截至2023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2023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	257,475	2,505	9,729
	住宅	796,288	13,567	17,038
海南	商業	1,364	12	8,798
	住宅	2,670	36	13,483
粵港澳大灣區	商業	3,488	64	18,349
	住宅	20,522	294	14,326
其他	商業	88,515	142	1,604
	住宅	160,981	1,117	6,939
	合計	<u>1,331,303</u>	<u>17,737</u>	<u>13,323</u>
	商業	350,842	2,723	7,761
	住宅	<u>980,461</u>	<u>15,014</u>	<u>15,313</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2023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1,814百萬元(2022年：約人民幣1,741百萬元)，較2022年同期增加約4.2%。

截至2023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2,268百萬元(2022年：約人民幣2,110百萬元)，較2022年同期增加約7.5%。

截至2023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4,082百萬元(2022年：約人民幣3,851百萬元)，較2022年同期增加約6.0%。

### 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2023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1,085百萬元(2022年：約人民幣1,046百萬元)，較2022年同期上升約3.7%，主要是由於疫情相關限制獲得解除，本集團的酒店運營逐步恢復所致。

### 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2023年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣20,450百萬元(2022年：約人民幣21,500百萬元)，較2022年同期下降約4.9%，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2023年12月31日止年度，毛利約為人民幣2,453百萬元(2022年：約人民幣9,878百萬元)，較2022年同期減少約75.2%，主要是由於物業銷售收入減少及由於地

產行業經營環境嚴峻，基於謹慎性原則對相關物業計提減值撥備所致；毛利率為10.7%，較2022年同期31.5%下降約20.8個百分點，主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎性原則對相關物業計提減值撥備所致。

### 投資物業公允價值虧損

截至2023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1,709百萬元，2022年同期錄得重估損失約為人民幣88百萬元，公允價值損失較2022年同期增加約人民幣1,621百萬元，主要由於疫情結束之後，房地產行業繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2023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2,113百萬元(2022年：約人民幣2,684百萬元)，較2022年同期下降約21.3%。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2023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1,237百萬元(2022年：約人民幣616百萬元)，較2022年同期增加約100.8%，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2023年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣617百萬元(2022年：約人民幣2,558百萬元)，較2022年同期減少約75.9%，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／(虧損)

截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣2,653百萬元(2022年：本公司擁有人應佔利潤約人民幣408百萬元)，與2022年同期相比，由盈轉虧。

截至2023年12月31日止年度，每股基本虧損約為人民幣64.1分(2022年：每股基本盈利約人民幣9.9分)，與2022年同期相比，由盈轉虧。

截至2023年12月31日止年度，核心虧損(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))<sup>(附註)</sup>約為人民幣904百萬元(2022年：核心盈利約人民幣3,676百萬元)，與2022年同期相比，由盈轉虧。

截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心虧損(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))<sup>(附註)</sup>約為人民幣1,148百萬元(2022年：本公司擁有人應佔核心盈利約人民幣2,451百萬元)，與2022年同期相比，由盈轉虧。

(附註：本集團相信，呈列核心盈利／虧損(非香港財務報告準則衡量指標)，是透過撇除若干非營運及非經常性項目的潛在影響，有助評估本集團的財務表現。該等非香港財務報告準則衡量指標的定義可能與其他公司所用的類似用詞有所不同。本集團呈列該項非香港財務報告準則衡量指標不應被詮釋為推論本集團的未來業績將不受該等項目影響。)

## 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2023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9,246百萬元(2022年：約人民幣11,808百萬元)，較2022年底減少約21.7%。

### 借款

本集團於2023年12月31日的借款總額約為人民幣58,820百萬元(2022年：約人民幣63,092百萬元)，較2022年底減少約6.8%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣35,199百萬元、公司債券約人民幣5,825百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,178百萬元、資產支持證券約人民幣203百萬元及優先票據約人民幣15,415百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣29,383百萬元，一年後到期的借款約為人民幣29,437百萬元。

## 完成交換要約、同意徵求及同時同意徵求

茲提述本公司日期分別為2023年6月21日、2023年7月3日、2023年7月5日、2023年7月7日及2023年7月10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2023年6月21日，本公司根據(i)交換要約備忘錄所載的條款及條件就2021年7月票據、2019年11月票據及2019年7月票據開展交換要約；(ii)同意徵求聲明所載的條款及條件就2024年票據、2025年票據及2026年票據開展同意徵求；及(iii)同時同意徵求聲明所載的條款及條件就2022年7月A票據及2022年7月B票據開展同時同意徵求。

交換要約、同意徵求及同時同意徵求已於2023年7月6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17,189,000美元的2024年7月新票據，並將與2022年7月A票據合併並形成單一系列(經修訂)；(ii)本金總額為16,607,000美元的2026年1月新票據，並將與2022年7月B票據合併並形成單一系列(經修訂)；及(iii)本金總額為401,485,000美元的2025年12月新票據。詳情請參閱有關公佈。

## 淨負債比率

於2023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89.6%(2022年12月31日：約81.9%)。

## 借款成本

截至2023年12月31日，總利息開支約為人民幣4,518百萬元(2022年：約人民幣4,787百萬元)，較2022年底下降約5.6%，主要是由於借款總額下降所致。實際利率由2022年的6.36%略有上升到2023年的6.48%，主要是由於融資環境趨緊所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

## 信貸政策

貿易應收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2023年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣78,831百萬元(2022年：約人民幣89,541百萬元)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2023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37,288百萬元(2022年：約人民幣41,734百萬元)。資產支持證券人民幣203百萬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2023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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	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	<b>18,800,618</b>	22,935,267
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	<b>1,373,057</b>	866,466
	<b><u>20,173,675</u></b>	<u>23,801,733</u>

## 承擔

### (1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	<b>8,428,038</b>	10,316,531
—收購土地使用權	<b>1,476,172</b>	3,298,879
	<b><u>9,904,210</u></b>	<u>13,615,410</u>

### (2) 租賃承擔

截至2023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2023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23,492百萬元。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2023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2023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2023年12月31日止年度，本集團總共僱用全職僱員9,234名（2022年：10,046名僱員）。本集團的員工成本的總額截至2023年12月31日止年度約為人民幣1,987百萬元。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

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據（統稱「範圍內債務」）的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議（「重組支持協議」），內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組（「重組」）。於2024年3月26日下午五時正（香港時間），持有範圍內債務約77.9%的債權人已簽署重組支持協議。進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日及2024年3月26日的公佈。

截至本公佈日期，重組尚未生效。

## 股息

董事會決議不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

## 股東週年大會

本公司截至2023年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2024年6月14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(「聯交所」)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2024年6月11日(星期二)至2024年6月14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2024年6月7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，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C3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2023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2023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

除本公佈「流動資金及財務資源—完成交換要約、同意徵求及同時同意徵求」披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2023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2023年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1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2023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2023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2023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2023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。

## 獨立核數師報告節錄

下文節錄本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告：

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載述，截至2023年12月31日止年度，貴集團產生淨虧損人民幣2,577百萬元，於2023年12月31日，貴集團的流動負債淨額為人民幣3,503百萬元。於2023年12月31日，貴集團的流動和非流動借款分別為人民幣29,383百萬元和人民幣29,437百萬元，而 貴集團的現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣7,735百萬元。此等情況加上綜合財務報表附註2.1所述的其他事項顯示存在重大不確定性，可能會對 貴集團能否持續經營構成重大疑問。我們的意見並無就此事項進行修改。

### 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2023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2023年年報

本公司截至2023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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.powerlong.com](http://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行經修訂及重述的組織章程大綱及細則(「現行組織章程大綱及細則」)，以(i)使現行組織章程大綱及細則符合上市規則的最新規定，包括已於2023年12月31日生效的第2.07A條有關以電子方式發送公司通訊之修訂；及(ii)納入若干對應的及輕微的修訂(「建議修訂」)。

董事會建議，透過採納第二份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，以替換並排除現行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，現行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。

## **委任獨立非執行董事**

董事會宣佈，劉曉蘭女士(「**劉女士**」)已獲委任為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會成員，自2024年3月27日起生效。劉女士的履歷詳情載列如下：

劉女士，58歲，現任蘭毓(上海)商務諮詢中心創始人及項目負責人，主要為商業地產企業提供商業諮詢服務。於本公佈日期，劉女士同時為聯交所主板上市公司卓越商企服務集團有限公司(股份代號：6989)及合景悠活集團控股有限公司(股份代號：3913)的獨立非執行董事。劉女士於2013年9月至2020年4月擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，主要負責投資決策及戰略制定，於2012年3月至2012年11月擔任昆山立體之城投資管理有限公司總經理，主要負責項目投資管理。劉女士於2009年7月至2012年4月擔任本公司執行董事，於2012年4月至2014年3月擔任本公司非執行董事。劉女士於2005年5月至2012年2月歷任本公司總裁助理、房地產管理中心副總經理及副總裁，主要負責協助總裁處理日常業務、制定項目公司管理體系以及管理商務物業管理業務。劉女士於2002年5月至2005年5月擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會的經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院的特別顧問。劉女士於1988年7月自中國福建中醫藥大學(前稱福建中醫學院)取得臨床醫學學士學位。劉女士於2009年9月完成中國廈門大學提供的高級管理培訓，並於2019年10月完成美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院(Wharton School of University of Pennsylvania)提供的中國高階管理項目。

除已披露者外，劉女士於其獲委任日期前三年內概無在任何上市公司擔任其他董事職務。此外，劉女士與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

劉女士並無在本公司證券中擁有任何權益(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部的涵義)。

劉女士已就其委任為獨立非執行董事與本公司訂立委任函，任期自2024年3月27日生效至2027年3月26日(包括首尾兩天)，並須於應屆股東週年大會膺選連任。劉女士的任期將直至應屆股東週年大會結束為止，並須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任。劉女士有權就擔任本公司獨立非執行董事收取基本年度董事袍金300,000港元。劉女士的薪酬乃經計及當前市況、本公司的薪酬政策及其在本公司的職責範圍，由董事會根據薪酬委員會之建議而釐定。

劉女士已確認(a)其於上市規則第3.13(1)至(8)條所載各項因素方面的獨立性；(b)除上文披露的情況外，其過去或現在於本公司或其附屬公司的業務中概無財務或其他利益，亦與本公司的任何核心關連人士(定義見上市規則)概無任何關聯；及(c)在其獲委任之時，概無其他可能影響其獨立性的因素。

除已披露者外，概無資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定予以披露，亦無有關委任劉女士為獨立非執行董事的其他事宜須提請股東垂注。

董事會謹此歡迎劉女士加入董事會。

## 致謝

本公司已於聯交所主板上市14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、價值創造等方面都實現了躍升，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，2024年3月27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、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。