



# 2020 年報

寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼: 1238





# 目錄



集團簡介	2
公司資料	3
歷程及獎項	4
主席報告書	8
業務概覽	12
管理層討論與分析	32
董事及高級管理人員	45
企業管治報告	51
董事會報告	62
獨立核數師報告	75
綜合資產負債表	80
綜合全面收益表	82
綜合權益變動表	83
綜合現金流量表	85
綜合財務報表附註	87
五年財務摘要	183



## 集團簡介

寶龍地產控股有限公司(1238.HK)(「本公司」或「寶龍」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注開發運營優質、大規模、多業態的商業地產項目。於2009年10月14日，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。於2019年12月30日，本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司(9909.HK)(「寶龍商業」)在聯交所主板成功上市，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。

於2020年12月31日，本集團已開發、擁有及運營193個物業項目。商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓及酒店項目，寶龍正以立體多元的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市品質。從助力中華人民共和國(「中國」)的城市化進程到融入長三角一體化，寶龍始終緊跟國家級戰略方向，聚焦國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展活力高的城市群，在滿足國內不斷增長的複合型房地產需求的同時，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想。

本集團的成功發展源於董事局主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並一直推動著企業變革。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，旨在成為受人尊敬的百年企業，全球領先的城市空間運營商，持續為客戶、員工、股東和社會創造新的價值。



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

許健康先生(董事會主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生  
施思妮女士  
張洪峰先生

### 非執行董事

許華芬女士

### 獨立非執行董事

魏偉峰先生  
梅建平先生  
丁祖昱先生

## 審核委員會

魏偉峰先生(主席)  
梅建平先生  
丁祖昱先生

## 薪酬委員會

梅建平先生(主席)  
許華芳先生  
丁祖昱先生

## 提名委員會

許健康先生(主席)  
梅建平先生  
丁祖昱先生

## 公司秘書

海蒂女士  
孫佩真女士

## 授權代表

許華芳先生  
孫佩真女士

## 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

## 香港營業地點

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
56樓5603室

## 中國主要營業地點

中國  
上海市  
閔行區  
新鎮路1399號  
寶龍大廈  
郵編：201101

## 股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A,  
Block 3, Building D,  
P.O. Box 1586,  
Gardenia Court,  
Camana Bay,  
Grand Cayman, KY1-1100  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益  
實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

## 公司網址

[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)



## 歷程及獎項

### 一月

- 共克新冠時艱，捐款2,000萬港幣，用於抗擊疫情，支持給予購物中心商戶69天租金減半優惠措施

### 二月

- 獲納入「恒生綜合大中型股指數」及「恒生港股通指數」

### 七月

- 發佈新五年戰略規劃，明確「1+1+N」戰略佈局目標

### 八月

- 成功發行2024年到期2億美元6.25%優先票據
- 標普及穆迪兩大國際評級機構調升寶龍地產評級至正面展望

## 九月

- 落子武漢，首入湖北省

## 十月

- 杭州青山湖寶龍廣場一期開業
- 成功發行2025年到期2億美元5.95%優先票據

## 十一月

- 金華永康、杭州大江東及紹興柯橋寶龍廣場開業

## 十二月

- 蘇州星韻、泉州台商、漳州龍文、鹽城城東寶龍廣場及杭州青山湖寶龍廣場二期開業
- 實現人民幣815.5億元合約銷售，超額完成目標



## 集團獎項

### 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

- 2020中國房地產百強企業
- 2020中國商業地產公司品牌價值TOP10
- 2020中國商業地產項目品牌價值TOP10—寶龍廣場
- 2019-2020中國房地產年度社會責任感企業
- 2019-2020中國房地產年度扶貧標杆企業
- 2020中國房地產上市公司商業開發運營優秀企業
- 2020中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
- 2020中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10
- 2020中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10
- 2020中國商業地產十強企業—寶龍商業管理控股有限公司

### 中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

- 2020中國房地產開發企業50強
- 2020中國房地產開發企業責任地產10強
- 2020中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強—寶龍商業管理控股有限公司

### 標準排名

- 2020中國綠色地產TOP10
- 2020中國綠色地產(商業)TOP10
- 2020中國綠色地產民企TOP10
- 2020中國綠色地產運行指數TOP10
- 2020中國房企綠色信用指數TOP50
- 2020中國綠色公共建築TOP10—杭州桃源寶龍廣場
- 綠色建築創造力樣本—紹興諸暨寶龍廣場

### 媒體類及其他社會組織類獎項

- 2020年第一地產品質獎最具影響力品牌(「第一財經」頒發)
- 2020上海百強成長企業50強(第32名)(「解放日報」頒發)
- 2020上海民營企業100強(第16名)(「解放日報」頒發)
- 中國地產風尚大獎2020中國年度影響力地產品牌(「觀點」頒發)
- 中國商業地產運營管理創新獎(「中國商業地產行業2020年會評委會」頒發)
- 第十七屆(2020)藍籌年會藍籌企業(「經濟觀察報」頒發)
- 第十屆(2020)IF商業地產年會卓越企業(「經濟觀察報」頒發)
- 第十屆(2020)IF商業地產年會卓越項目—上海寶楊寶龍廣場(「經濟觀察報」頒發)



- 2020中國價值地產總評榜—年度價值地產上市公司(「每日經濟新聞」頒發)
- 2020中國商業地產品牌價值TOP50 (No. 4)(「中國房地產報」頒發)
- 2020最具影響力商業運營企業—寶龍商業(「中國地產華表獎組委會」頒發)
- 2020最具投資價值品牌企業—寶龍集團(「中國地產華表獎組委會」頒發)
- 2020年度時代奧斯卡—2020年度城市運營商(「時代周報」頒發)
- 中國地產金磚獎—2020年度地產綜合實力企業(「21世紀經濟報道」頒發)
- 金智獎—中國房地產上市公司(2020)運營管理獎(「金融界」頒發)
- 年度社會貢獻值房企(「一點資訊」頒發)
- 第五屆金港股年度頒獎盛典—最佳地產公司(「智通財經」頒發)
- 2020首屆上市房企財務強健大獎—陶朱公獎(「樓市資本論」頒發)
- 2020年「抗擊新冠肺炎疫情」工作先進單位—寶龍集團(「上海市福建商會」頒發)
- 抗疫杰出貢獻獎(「中共上海市各地在滬企業(商會)聯合會委員會、上海市各地在滬企業(商業)聯合會」頒發)
- 抗擊新冠肺炎疫情突出貢獻會員企業(「全聯房地產商會」頒發)

#### 許健康先生之個人獎項

- 2020中國房地產百強企業貢獻人物(「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發)
- 2020中國房地產品牌貢獻人物(「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發)

#### 許華芳先生之個人獎項

- 2020中國房地產上市公司十大金牌CEO(「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發)
- 中國商業地產行業領軍人物(「中國商業地產行業2020年會評委會」頒發)
- 2020中國地產領軍人物(「中國地產華表獎組委會」頒發)
- 2020中國十大地產年度CEO(「樂居財經、新浪財經、中國企業家協會、中房協、中物研協」頒發)



## 主席報告書



面對激烈的國際競爭形式，我們作為中華民族的一員，作為企業，一定要將企業的增長速度、品質要求，達到與國家同步；要堅定信心，把企業做得更好。

許健康  
主席

## 尊敬的列位股東：

我謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然向全體股東呈報本集團截至2020年12月31日止年度之經審核全年業績。在房地產市場長效機制持續發揮作用，中國房地產市場整體維穩的格局下，本集團準確把握市場趨勢，戰略推進成效顯著。

於截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約為人民幣(「人民幣」)35,495百萬元，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣6,093百萬元，分別同期上升約36.3%及上升約50.8%。每股基本盈利為人民幣147.1分。董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣33.0分(「末期股息」)，連同截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣12.0分，截至2020年12月31日止年度股息總額為每股普通股港幣45.0分，較2019年同期的年度股息總額(不含特別股息)上升約25.0%。

## 合約銷售再創歷史新高

於截至2020年12月31日止年度，本集團將全年的合約銷售目標進一步上調到人民幣750億元。截至2020年12月31日止年度，本集團合約銷售再創歷史新高，達人民幣81,551百萬元，較2019年同期增加約35.1%，圓滿實現了年度目標。

本集團合約銷售繼續創歷史新高主要是由於：(i)戰略重點佈局長三角與粵港澳大灣區，實現規模效應；(ii)持續加強產品研發，產品定位準確，堅持品質要求及注重客戶體驗；(iii)住宅項目「369」開發模式提高開發效率，加

快周轉及去化取得良好效果；(iv)項目銷售因地制宜，適當地市場要求，同時滿足地方政府要求。本集團操作大盤的能力進一步提高，有11個項目單盤合約銷售超過人民幣20億元。於截至2020年12月31日止年度，本集團(連同聯營公司及共同控制實體)旗下貢獻較大的主要項目位於金華、寧波、台州、紹興、溫州、杭州、海口、常州及珠海。

## 土地拓儲模式優勢顯著

本集團將堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則，於截至2020年12月31日止年度，本集團繼續堅持拿地渠道的多元化，增加39個優質地塊。

於2020年12月31日，本集團已在全國佈局193個項目，其中在長三角地區共佈局有141個項目，佔全國項目量的73%，本集團堅持精準佈局戰略重點城市，合理成本的價值投資，同時堅持多元化拓展，擴大與行業領先企業的資源整合和戰略合作。

於2020年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為36.5百萬平方米，預期可供集團三至五年的項目開發。目前，本集團土地儲備約百分之七十佈於長三角地區。從土地儲備所屬區域來分析，目前位處於一線、新一線、二線城市的土地儲備已佔本集團開發中及持作未來發展之土地儲備的81.5%，本集團有信心憑藉優質的土地資源持續推動本集團長遠健康發展。

## 商業管理運營迎來新契機

寶龍商業於2019年12月30日在聯交所主板成功上市，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。本集團將以此為契機，聚焦打造寶龍商業的核心競爭力，提高商業管理運營的組織能力，實現商業管理運營跨越式發展。

於截至2020年12月31日止年度，本集團圓滿完成了6個新購物中心開業任務，且由本集團運營管理的3個輕資產項目成功開業。截至2020年12月31日，本集團持有及管理的商業廣場已達到48家，另管理6家輕資產項目，開業項目及開業面積均位居行業前列。

進軍商業地產十七年，本集團已連續十年獲得中國商業地產公司品牌價值十強，我們運營的「寶龍廣場」已連續十一年獲得中國商業地產項目品牌價值十強。

## 融資結構與成本不斷優化

本集團債務結構不斷優化，融資渠道變得多元化使得較低的融資成本得以繼續保持。截至2020年12月31日止年度內雖然整體金融環境對房地產行業偏緊，本集團的綜合實際利率較去年輕微下跌至6.44%。本集團的淨負債率下降至73.9%，主要是為達致可持續增長本集團不斷管理財務槓桿。

截至2020年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金為人民幣28,276百萬元，一年內到期的借款額為人民幣20,667百萬元，保持了較好的流動性。

## 展望

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

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

為實現五年戰略目標，本集團將繼續拓展優質土地儲備，未來將堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角及粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

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

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，深入推進信息化的財務管理能力，促進管理效率提升。同時本集團將控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本。

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

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

## 致謝

本公司已於聯交所主板上市十一周年，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，同時更使本公司在公司治理、價值創造等方都實現了躍升，這離不開社會各界的大力支持。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（「股東」）、投資者、客戶各業務合作夥伴，感謝各級員工恪盡職守。本集團將繼續堅定信念，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。

主席  
許健康

2021年3月2日



# 業務概覽

總建築面積約

# 61.6

百萬平方米



# 中國



## 概覽

### 物業開發

截至2020年12月31日，本集團擁有及經營193個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有62個完全竣工項目，其中，14個位於上海市、16個位於浙江省、10個位於江蘇省、2個位於安徽省、7個位於山東省、1個位於天津市、1個位於河南省、1個位於四川省及10個位於福建省。本集團擁有開發中項目或持作未來發展項目131個，其中，3個位於上海市、62個位於浙江省、34個位於江蘇省、3個位於廣東省、5個位於山東省、4個位於天津市、2個位於河南省、3個位於江西省、1個位於重慶市、1個位於湖北省、11個位於福建省及2個位於海南省。

### 物業投資

於2020年12月31日，本集團持有總建築面積約為5,642,485平方米的投資物業，主要為購物商場。此等購物商場分別位於上海市、浙江省的杭州市、紹興市、寧波市及金華市、江蘇省的南京市、鎮江市、無錫市、常州市、宿遷市及鹽城市、安徽省的蚌埠市及阜陽市、山東省的煙台市、泰安市、青島市、天津市、河南省的鄭州市、洛陽市及新鄉市、重慶市以及福建省的福州市、廈門市、泉州市及漳州市。

### 商業運營服務及住宅物業管理服務

本集團為自身開發及其他第三方開發的項目提供商業運營及住宅物業管理服務。就商業運營服務而言，其包括市場定位及商戶招攬服務、商業運營及管理服務以及其他增值服務。就住宅物業管理服務而言，其包括預售管理服務、物業管理服務及社區增值服務。

### 酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，包括以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。截至2020年12月31日，本集團旗下擁有及管理8家國際品牌酒店及11家自創品牌連鎖酒店。



## 建築面積(於2020年12月31日)

截至2020年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

省/直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
上海市	上海寶楊寶龍廣場	商業	270	270	-	-
	上海曹路寶龍廣場	商業	168	168	-	-
	上海奉賢寶龍廣場	商業	179	179	-	-
	上海奉賢四團寶龍廣場	商業/住宅	215	-	-	215
	上海虹橋寶龍天地	商業/住宅	308	308	-	-
	上海嘉定寶龍廣場	商業	193	193	-	-
	上海嘉定寶龍天地	商業	158	-	158	-
	上海九亭中心	商業	301	301	-	-
	上海臨港寶龍廣場	商業	86	86	-	-
	上海臨港寶龍世家	商業/住宅	85	85	-	-
	上海羅店寶龍廣場	商業	36	36	-	-
	上海馬橋龍湖天琅	商業	139	139	-	-
	上海七寶寶龍城	商業	382	382	-	-
	上海青浦寶龍廣場	商業	348	348	-	-
	上海吳涇寶龍廣場	商業	91	91	-	-
	上海吳涇寶龍廣場二期	商業	83	83	-	-
	上海楊浦環創中心	商業	173	-	173	-
小計	17	-	3,215	2,669	331	215
浙江省	寧波TOD奉甬新城1-18/21地塊錦園	住宅	46	46	-	-
	寧波TOD奉甬新城3-02地塊沁學園	住宅	78	78	-	-
	寧波TOD奉甬新城3-05地塊升園	住宅	61	-	61	-
	寧波TOD奉甬新城3-08地塊雍園	住宅	73	73	-	-
	寧波TOD奉甬新城3-14地塊雲尚嘉園	商業/住宅	321	321	-	-
	寧波TOD奉甬新城3-18地塊碩園	商業/住宅	127	-	127	-
	寧波TOD奉甬新城4-17地塊龍宸璟庭	商業/住宅	214	-	214	-
	寧波TOD奉甬新城4-22地塊瀾沁璟庭	商業/住宅	119	-	119	-
	寧波TOD奉甬新城4-23地塊弛園	住宅	130	-	130	-
	寧波寶龍三江觀邸	住宅	143	143	-	-

省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來
						發展的物業 (千平方米)
	寧波寶龍世家	住宅	120	120	-	-
	寧波寶龍天地	商業	63	63	-	-
	寧波寶龍一城	商業／住宅	530	-	530	-
	寧波奉化大成路項目	商業／住宅	212	-	212	-
	寧波高新寶龍廣場	商業	351	-	351	-
	寧波江北寶龍廣場	商業／住宅	284	-	284	-
	寧波江北慈城湖光天樾	商業／住宅	108	-	108	-
	寧波寧海寶龍天地	商業／住宅	103	-	103	-
	寧波文創港項目	商業／住宅	410	-	-	410
	寧波五江口江匯城	商業／住宅	679	-	679	-
	寧波象山地塊項目	商業／住宅	182	-	182	-
	寧波新長島花園	住宅	221	221	-	-
	寧波鄞州寶龍廣場	商業	134	134	-	-
	寧波余姚項目地塊A-1	商業／住宅	125	-	125	-
	寧波余姚項目地塊A-2	商業／住宅	106	-	106	-
	杭州濱江寶龍城	商業	435	354	81	-
	杭州大江東寶龍廣場	商業／住宅	483	483	-	-
	杭州東湖城	住宅	279	279	-	-
	杭州富陽寶龍廣場	商業	193	193	-	-
	杭州拱墅寶龍廣場	商業	199	-	199	-
	杭州錦南寶龍廣場	商業／住宅	230	-	230	-
	杭州科技城寶龍廣場	商業	344	-	344	-
	杭州臨安寶龍廣場	商業／住宅	404	404	-	-
	杭州臨安寶龍融信新世邸	商業／住宅	134	-	134	-
	杭州臨安橫潭路地塊項目	商業／住宅	187	-	-	187
	杭州臨安臨雲府	住宅	86	-	86	-
	杭州青山湖寶龍廣場	商業／住宅	501	-	501	-
	杭州下沙寶龍廣場	商業	357	357	-	-
	杭州蕭山寶龍廣場	商業	223	223	-	-

業務概覽

省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	杭州余杭星創城	商業／住宅	699	—	699	—
	金華金義地塊項目	商業／住宅	431	—	431	—
	金華蘭溪寶龍廣場	商業／住宅	360	—	360	—
	金華磐安寶龍天地	商業／住宅	315	—	315	—
	金華義烏寶龍紅星天鉞	商業／住宅	346	—	346	—
	金華義烏美的寶龍世家	商業／住宅	285	—	285	—
	金華義烏蒲荷花苑	商業／住宅	286	—	286	—
	金華義烏青口寶龍廣場	商業／住宅	301	—	224	77
	金華義烏眾安寶龍廣場	商業／住宅	212	154	58	—
	金華永康寶龍廣場	商業／住宅	348	348	—	—
	紹興柯橋杭越府	商業／住宅	383	—	383	—
	紹興柯橋龍禧項目	商業	239	—	—	239
	紹興柯橋星瀾城	商業／住宅	491	—	357	134
	紹興袍江寶龍廣場	商業／住宅	579	488	91	—
	紹興上虞曹娥景區項目	商業／住宅	205	—	205	—
	紹興新昌寶龍廣宇錦源府	商業／住宅	165	—	165	—
	紹興諸暨寶龍廣場	商業／住宅	348	—	348	—
	紹興諸暨世紀江灣	住宅	229	—	229	—
	溫州翡翠天地	住宅	317	—	317	—
	溫州空港寶龍廣場	商業／住宅	480	—	480	—
	溫州平陽寶龍世家	住宅	80	—	80	—
	溫州瑞安塘河上品	商業／住宅	246	—	246	—
	溫州未來城壹號	商業／住宅	400	—	400	—
	台州椒江寶龍城	商業／住宅	336	—	336	—
	台州臨海杜橋項目	商業／住宅	280	—	280	—
	台州路橋項目地塊5	商業／住宅	171	—	171	—

省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來
						發展的物業 (千平方米)
	台州路橋項目地塊6	商業／住宅	37	-	37	-
	台州天台樾湖蘭庭	住宅	88	-	88	-
	台州溫嶺寶龍廣場	商業／住宅	371	-	371	-
	台州溫嶺龍譽華庭	住宅	185	-	185	-
	舟山寶龍廣場	商業／住宅	335	-	335	-
	舟山定海寶龍天地	商業／住宅	85	32	53	-
	舟山定海璀璨世家	商業／住宅	89	-	89	-
	舟山普陀寶龍東海府	商業／住宅	55	-	55	-
	舟山普陀寶龍天地	商業／住宅	259	-	259	-
	湖州吳興寶龍旭輝城	商業／住宅	385	-	385	-
	湖州長興寶龍世家	商業／住宅	190	6	184	-
	湖州長興寶龍世家二期	住宅	160	-	160	-
	嘉興海寧寶龍世家	住宅	119	39	80	-
小計	78	-	19,885	4,559	14,279	1,047
江蘇省	南京寶龍天地	商業	68	-	68	-
	南京鳳匯G37項目	商業／住宅	161	-	42	119
	南京鳳匯G30項目	商業／住宅	167	-	40	127
	南京高淳寶龍廣場	商業／住宅	235	132	103	-
	南京高淳寶龍廣場二期	商業／住宅	142	-	142	-
	南京江北新城項目	商業	307	-	-	307
	南京江寧寶龍廣場	商業	232	-	56	176
	南京江寧金茂悅	住宅	288	-	288	-
	南京六合項目	商業／住宅	366	-	-	366
	南京玄武項目	商業	579	-	-	579
	南京堯化新城商辦地塊項目	商業	326	-	-	326
	南京栖霞峰匯中心	商業	386	-	386	-
	無錫旺莊寶龍廣場	商業	287	287	-	-
	無錫寶龍世家	商業／住宅	444	186	212	46
	無錫梁溪項目	住宅	118	-	-	118
	無錫新吳寶龍廣場	商業	285	-	155	130

業務概覽

省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來
						發展的物業 (千平方米)
	無錫宜興項目地塊A	商業／住宅	220	—	220	—
	無錫宜興項目地塊C-G	商業／住宅	453	—	453	—
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業／住宅	346	346	—	—
	徐州寶龍觀邸	住宅	154	154	—	—
	徐州豐縣寶龍世家	商業／住宅	622	—	349	273
	徐州鳳凰源著	住宅	124	—	124	—
	徐州邳州寶龍廣場	商業／住宅	917	—	—	917
	常州寶龍廣場	商業	1,078	637	312	129
	常州錦鳳合鳴	商業／住宅	333	—	333	—
	鹽城寶龍廣場	商業	493	493	—	—
	鹽城城東寶龍廣場	商業／住宅	466	350	116	—
	鹽城亭湖寶龍廣場	商業／住宅	321	—	321	—
	蘇州常熟古里名仕豪庭	住宅	179	—	179	—
	蘇州常熟辛莊觀溪和園	住宅	189	—	189	—
	蘇州蘇州灣天鉞	住宅	367	367	—	—
	蘇州太倉寶龍天地	商業	288	266	—	22
	蘇州張家港項目	住宅	149	—	149	—
	鎮江寶龍國際花園	住宅	382	382	—	—
	鎮江樾府	商業／住宅	236	—	236	—
	鎮江寶龍廣場	商業	245	245	—	—
	揚州寶龍廣場	商業	231	231	—	—
	揚州廣陵寶龍廣場	商業／住宅	230	—	—	230
	揚州運河寶龍觀邸	商業／住宅	272	—	272	—
	宿遷寶龍廣場	商業	486	486	—	—
	南通天鉞花園	商業／住宅	478	277	201	—
	淮安寶龍世家	商業／住宅	269	269	—	—
	淮安寶龍天地	商業	154	59	—	95
	泰州寶龍世家	住宅	296	—	296	—
小計	44	—	14,369	5,167	5,242	3,960

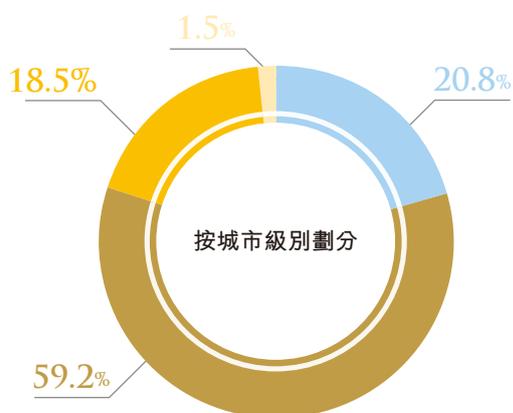
省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
安徽省	阜陽寶龍廣場	商業	747	747	-	-
	蚌埠寶龍廣場	商業	512	512	-	-
小計	2	-	1,259	1,259	-	-
廣東省	珠海北圍項目	商業／住宅	526	-	-	526
	珠海高新寶龍城	商業／住宅	397	-	325	72
	珠海金灣寶龍城	商業／住宅	566	-	166	400
小計	3	-	1,489	-	491	998
山東省	青島城陽寶龍廣場	商業	778	778	-	-
	青島即墨寶龍廣場	商業	618	618	-	-
	青島即墨翡翠花園	商業／住宅	272	6	266	-
	青島膠州寶龍廣場	商業	352	352	-	-
	青島膠州寶龍天地	商業	271	126	38	107
	青島李滄寶龍廣場	商業	369	369	-	-
	煙台海陽寶龍世家	商業／住宅	549	-	201	348
	煙台海陽寶龍天地	商業	407	138	-	269
	煙台萊山寶龍廣場	商業	169	169	-	-
	煙台蓬萊寶龍廣場	商業	347	347	-	-
	東營寶龍天地	商業	455	263	-	192
	泰安寶龍廣場	商業	273	273	-	-
小計	12	-	4,860	3,439	505	916
天津市	天津北綠地項目	商業	110	-	-	110
	天津北塘九里晴川	住宅	262	-	262	-
	天津濱海寶龍廣場	商業	776	776	-	-

業務概覽

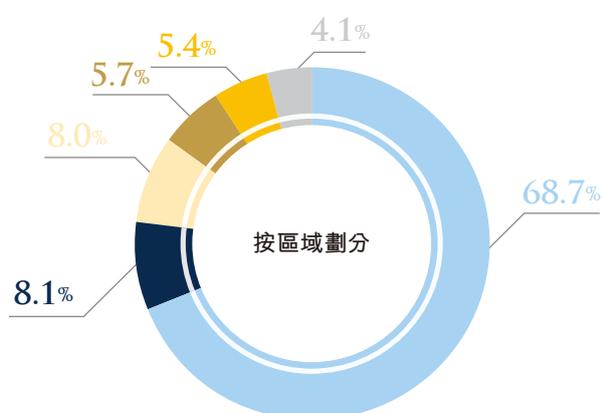
省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	天津于家堡寶龍廣場	商業	362	257	105	-
	天津愉景城	住宅	295	113	182	-
小計	5	-	1,805	1,146	549	110
河南省	洛陽寶龍廣場	商業	1,364	1,357	-	7
	新鄉寶龍廣場	商業	1,237	1,052	185	-
	鄭州寶龍廣場	商業	252	252	-	-
小計	3	-	2,853	2,661	185	7
江西省	南昌高新項目	商業／住宅	801	-	-	801
	南昌九龍湖項目	商業／住宅	1,064	-	-	1,064
	景德鎮寶龍廣場	商業／住宅	522	-	-	522
小計	3	-	2,387	-	-	2,387
重慶市	重慶合川寶龍廣場	商業	621	618	3	-
小計	1	-	621	618	3	-
湖北省	武漢寶龍廣場	商業／住宅	388	-	388	-
小計	1	-	388	-	388	-
四川省	巴中寶龍名邸	住宅	178	178	-	-
小計	1	-	178	178	-	-
福建省	泉州安海寶龍豪苑	住宅	54	54	-	-
	泉州安溪寶龍廣場	商業／住宅	332	332	-	-
	泉州晉江寶龍廣場	商業／住宅	771	771	-	-
	泉州晉江寶龍金色家園	住宅	144	144	-	-
	泉州晉江寶龍世家	商業／住宅	159	159	-	-
	泉州晉江新塘寶龍世家	商業／住宅	190	-	190	-

省／直轄市	項目名稱	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	泉州晉江雲府	商業／住宅	346	-	346	-
	泉州台商寶龍廣場	商業／住宅	684	145	539	-
	泉州永春寶龍廣場	住宅	383	383	-	-
	廈門寶龍一城	商業	380	298	82	-
	廈門寶龍御湖官邸	商業／住宅	78	78	-	-
	廈門同安寶龍廣場	商業	656	-	-	656
	漳州寶龍將軍一號	住宅	111	111	-	-
	漳州龍文寶龍廣場	商業／住宅	222	222	-	-
	漳州長泰健康小鎮項目	商業／住宅	380	-	-	380
	福州寶龍廣場	商業	228	228	-	-
	福州連江項目	住宅	190	-	190	-
	福州永泰寶龍世家	住宅	125	-	125	-
	寧德福鼎寶龍世家地塊A	商業／住宅	177	174	3	-
	寧德福鼎寶龍世家地塊B	商業／住宅	203	-	203	-
	南平武夷山寶龍廣場	商業／住宅	205	-	-	205
小計	21	-	6,018	3,099	1,678	1,241
海南省	海口環球100寶龍城	商業／住宅	2,057	337	668	1,052
	海口美錦項目	商業／住宅	245	-	-	245
小計	2	-	2,302	337	668	1,297
總計	193	-	61,629	25,132	24,319	12,178

土地儲備(於2020年12月31日)



城市級別	建築面積 千平方米	百分比 %
一線城市	546	1.5
新一線城市	7,586	20.8
二線城市	21,617	59.2
三/四線城市	6,748	18.5
合計	36,497	100.0



區域	建築面積 千平方米	百分比 %
長三角	25,074	68.7
中西部	2,970	8.1
海西	2,919	8.0
環渤海	2,080	5.7
海南	1,965	5.4
大灣區	1,489	4.1
合計	36,497	100.0

運營中的購物商場

上海市



上海寶楊寶龍廣場

上海寶楊

寶龍廣場

開幕日期：

2019年12月

面積：

約74,000平方米<sup>註</sup>

上海青浦

寶龍廣場

開幕日期：

2018年9月

面積：

約61,000平方米<sup>註</sup>

上海吳涇

寶龍廣場

開幕日期：

2017年7月

面積：

約25,000平方米<sup>註</sup>

上海七寶

寶龍城

開幕日期：

2016年10月

面積：

約67,000平方米<sup>註</sup>

上海嘉定

寶龍廣場

開幕日期：

2016年10月

面積：

約74,000平方米<sup>註</sup>

上海寶山

寶龍廣場

開幕日期：

2015年12月

面積：

約14,000平方米<sup>註</sup>

上海臨港

寶龍廣場

開幕日期：

2015年12月

面積：

約24,000平方米<sup>註</sup>

上海奉賢

寶龍廣場

開幕日期：

2015年11月

面積：

約41,000平方米<sup>註</sup>

上海曹路

寶龍廣場

開幕日期：

2013年12月

面積：

約31,000平方米<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 天津市



天津濱海寶龍廣場

#### 天津濱海

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年12月

面積：  
約38,000平方米註

#### 天津于家堡

寶龍廣場註1

開幕日期：  
2014年12月

面積：  
約 34,000 平方米註

### 江蘇省



鹽城城東寶龍廣場

#### 鹽城城東

寶龍廣場

開幕日期：  
2020年12月

面積：  
約78,000平方米註

#### 南京高淳

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年12月

面積：  
約59,000平方米註

#### 揚州

寶龍廣場

開幕日期：  
2017年1月

面積：  
約51,000平方米註

#### 常州

寶龍廣場

開幕日期：  
2016年6月

面積：  
約107,000平方米註

#### 鎮江

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年9月

面積：  
約69,000平方米註

#### 宿遷

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年9月

面積：  
約121,000平方米註

#### 鹽城

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年9月

面積：  
約135,000平方米註

#### 無錫旺莊

寶龍廣場

開幕日期：  
2010年10月

面積：  
約112,000平方米註

註： 不含地下車位。

註1： 天津于家堡寶龍廣場已於2020年12月重新開業。

運營中的購物商場

山東省



青島膠州寶龍廣場

煙台萊山

寶龍廣場  
開幕日期：  
2016年12月  
面積：  
約39,000平方米註

煙台蓬萊

寶龍廣場  
開幕日期：  
2016年11月  
面積：  
約44,000平方米註

青島膠州

寶龍廣場  
開幕日期：  
2015年2月  
面積：  
約76,000平方米註

泰安

寶龍廣場  
開幕日期：  
2012年9月  
面積：  
約36,000平方米註

青島即墨

寶龍廣場  
開幕日期：  
2011年12月  
面積：  
約122,000平方米註

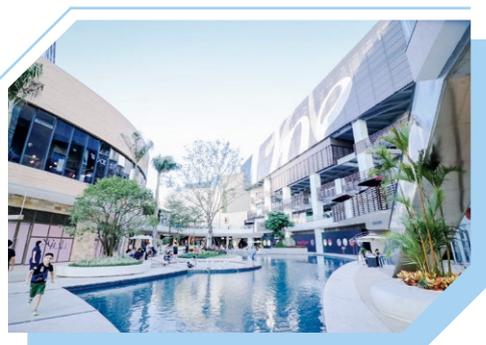
青島李滄

寶龍廣場  
開幕日期：  
2011年12月  
面積：  
約111,000平方米註

青島城陽

寶龍廣場  
開幕日期：  
2009年10月  
面積：  
約209,000平方米註

福建省



廈門寶龍一城

泉州台商

寶龍廣場  
開幕日期：  
2020年12月  
面積：  
約106,000平方米註

漳州龍文

寶龍廣場  
開幕日期：  
2020年12月  
面積：  
約32,000平方米註

廈門

寶龍一城  
開幕日期：  
2018年9月  
面積：  
約122,000平方米註

泉州晉江

寶龍廣場  
開幕日期：  
2013年12月  
面積：  
約129,000平方米註

泉州安溪

寶龍廣場  
開幕日期：  
2010年12月  
面積：  
約55,000平方米註

福州

寶龍廣場  
開幕日期：  
2007年4月  
面積：  
約95,000平方米註

註： 不含地下單位。

運營中的購物商場

安徽省



阜陽寶龍廣場

阜陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2017年12月

面積：  
約107,000平方米註

蚌埠

寶龍廣場

開幕日期：  
2009年12月

面積：  
約182,000平方米註

浙江省



杭州青山湖寶龍廣場(一期)

杭州大江東

寶龍廣場

開幕日期：  
2020年11月

面積：  
約45,000平方米註

金華永康

寶龍廣場

開幕日期：  
2020年11月

面積：  
約64,000平方米註

杭州青山湖

寶龍廣場(一期)

開幕日期：  
2020年10月

面積：  
約98,000平方米註

寧波鄞州

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年12月

面積：  
約52,000平方米註

杭州臨安

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年11月

面積：  
約57,000平方米註

紹興袍江

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年9月

面積：  
約30,000平方米註

杭州濱江

寶龍城

開幕日期：  
2016年12月

面積：  
約130,000平方米註

杭州富陽

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

面積：  
約22,000平方米註

杭州蕭山

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年12月

面積：  
約65,000平方米註

杭州下沙

寶龍廣場

開幕日期：  
2014年11月

面積：  
約22,000平方米註

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 河南省



洛陽寶龍廣場

#### 新鄉

寶龍廣場

開幕日期：

2012年9月

面積：

約85,000平方米<sup>註</sup>

#### 洛陽

寶龍廣場

開幕日期：

2011年12月

面積：

約133,000平方米<sup>註</sup>

#### 鄭州

寶龍廣場

開幕日期：

2009年12月

面積：

約108,000平方米<sup>註</sup>

### 重慶市



重慶合川寶龍廣場

#### 重慶合川

寶龍廣場

開幕日期：

2014年12月

面積：

約74,000平方米<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

酒店

上海



上海臨港藝悅精選酒店

上海吳涇  
藝悅酒店

開幕日期：  
2017年12月  
客房數量(套)：  
210  
地址：  
中國上海閔行區  
吳涇尚義路39弄1號

上海臨港  
藝悅精選酒店

開幕日期：  
2017年6月  
客房數量(套)：  
184  
地址：  
中國上海市浦東新區  
鴻音路3127號

上海閔行  
寶龍艾美酒店

開幕日期：  
2016年10月  
客房數量(套)：  
241  
地址：  
中國上海市閔行區  
漕寶路3199號

上海國展  
寶龍麗筠酒店

開幕日期：  
2016年5月  
客房數量(套)：  
226  
地址：  
中國上海市青浦區  
新府中路1550號

上海  
寶龍麗笙酒店

開幕日期：  
2016年1月  
客房數量(套)：  
196  
地址：  
中國上海市浦東新區  
金海路2449弄2號

福建省



泉州安溪寶龍藝築酒店

泉州安溪寶龍藝築酒店

開幕日期：  
2015年9月  
客房數量(套)：  
98  
地址：  
中國福建省泉州市安溪縣  
城廂鎮建安大道17號

## 江蘇省



淮安藝悅酒店

### 淮安 藝悅酒店

開幕日期：  
2017年6月

客房數量(套)：  
92

地址：  
中國江蘇省  
淮安市廣州路180號

### 鹽城 雅樂軒酒店

開幕日期：  
2013年12月

客房數量(套)：  
299

地址：  
中國江蘇省  
鹽城市亭湖區  
迎賓南路99號

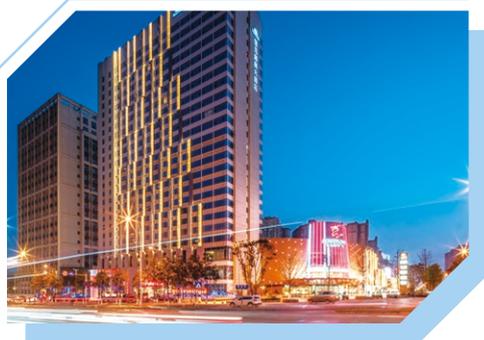
### 蘇州太倉 寶龍福朋 喜來登酒店

開幕日期：  
2010年6月

客房數量(套)：  
446

地址：  
中國江蘇省  
蘇州太倉市  
上海東路288號

## 重慶



重慶合川藝悅精選酒店

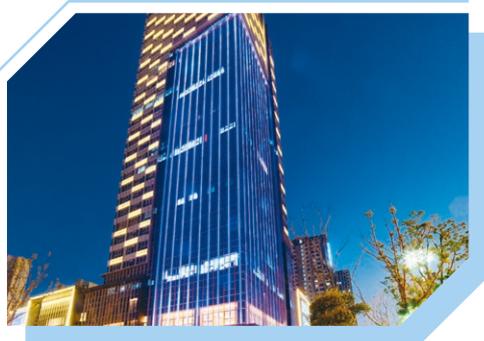
### 重慶合川 藝悅精選酒店

開幕日期：  
2018年5月

客房數量(套)：253

地址：  
中國重慶市合川區  
濮岩路223號

## 安徽省



阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店

### 阜陽寶龍 溫德姆至尊豪廷大酒店

開幕日期：  
2018年12月

客房數量(套)：178

地址：  
中國安徽省阜陽市潁州區  
阜王路與淮河路  
交叉口1000號

## 山東省



煙台蓬萊藝悅／藝珺酒店

### 煙台蓬萊 藝悅酒店

開幕日期：2020年7月

客房數量(套)：164

地址：  
中國山東省煙台市  
蓬萊區海濱路2號

### 煙台蓬萊 藝珺酒店

開幕日期：2020年5月

客房數量(套)：80

地址：  
中國山東省煙台市  
蓬萊區海濱路2號

### 青島寶龍 藝築酒店

開幕日期：2011年12月

客房數量(套)：170

地址：  
中國山東省青島市  
李滄區青山路689號

### 青島城陽 寶龍福朋 喜來登酒店

開幕日期：2011年2月

客房數量(套)：303

地址：  
中國山東省青島市  
城陽區文陽路271號

### 泰安寶龍福朋 喜來登酒店

開幕日期：  
2010年12月

客房數量(套)：  
300

地址：  
中國山東省泰安市  
泰山區岱道庵路6號

## 浙江省



杭州濱江藝珺酒店

### 杭州濱江 藝珺酒店

開幕日期：2017年12月

客房數量(套)：175

地址：  
中國浙江省杭州市浦沿街道  
濱盛路3867號寶龍城3幢

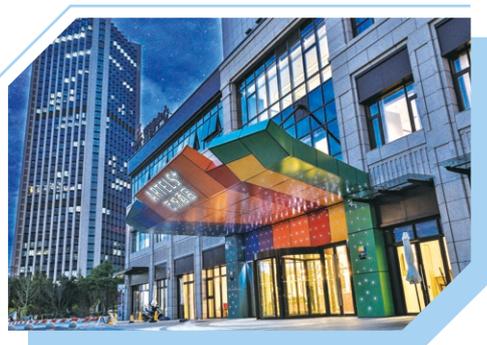
### 杭州富陽 藝悅酒店

開幕日期：2017年11月

客房數量(套)：161

地址：  
中國浙江省杭州市富陽區  
寶龍廣場一層文居街997號旁

## 河南省



新鄉藝悅酒店

### 新鄉藝悅酒店

開幕日期：2020年8月

客房數量(套)：168

地址：  
河南省新鄉市紅旗區  
金穗大道與新二街交叉口東南角



## 管理層討論與分析



讓空間有愛！

許華芳  
總裁

## 業務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

### 物業開發

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

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

於截至2020年12月31日止年度，本集團的合約銷售業態分佈如下：

業態	截至2020年12月31日止年度		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	879,974	13,117,986	14,907
住宅	4,447,317	68,433,439	15,388
合計	5,327,291	81,551,425	15,308

### 物業投資及商業運營及住宅物業管理

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營若干商業物業供租賃之用。於2020年12月31日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積(「**建築面積**」)合共約5,642,485平方米(2019年：約5,076,029平方米)，較2019年增加約11.2%。

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

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

得益於本集團的區域化運營管理能力不斷夯實，招商能力不斷成熟，商業生態升級，商業運營管理持續發展，截至2020年12月31日，本集團持有及管理的商業廣場已達到48家，另管理6家輕資產項目，持有的已開業的商業廣場及運營管理開業面積均位居行業前列。

### 酒店業務

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

2020年12月31日，本集團旗下擁有8家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、蘇州太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營11家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、泉州安溪寶龍藝築酒店、淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店、杭州濱江藝瑤酒店、煙台蓬萊藝瑤酒店、煙台蓬萊藝悅酒店及新鄉藝悅酒店)。

### 土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，未來將堅持「1+1+N」發展戰略，重點佈局長三角與粵港澳大灣區，同時兼顧其他機會型優質地區；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則。

於2020年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為36.5百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為24.3百萬平方米；持作未來發展物業約為12.2百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。2020年12月31日，本集團土地儲備約百分之七十佈於長三角地區。

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

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
台州臨海杜橋地塊項目	商住	68.4	211.1	93.4%
鹽城亭湖區希望大道項目	商住	126.9	241.1	47.5%
揚州GZ138地塊項目	商住	115.1	191.1	99.2%
湖州長興雉城街道二期項目	住宅	59.5	119.0	100.0%
南京麒麟商辦地塊項目	商業	41.0	155.7	100.0%
溫州瑞安塘下地塊項目	商住	56.9	117.6	19.1%
紹興柯橋錢清地塊項目	商住	131.1	359.1	35.1%
蘇州張家港城西地塊項目	住宅	54.5	109.0	33.0%
溫州黃龍商貿城二期項目	商住	88.7	266.0	39.0%
寧波江北區慈城地塊項目	商住	48.8	75.3	39.0%
寧波象山舊城區地塊項目	商住	85.3	125.4	77.9%

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
福州永泰一期地塊項目	住宅	45.3	98.2	34.3%
台州溫嶺大溪鎮地塊項目	住宅	69.2	138.3	77.9%
杭州臨安橫潭路地塊項目	商住	42.1	124.3	50.0%
寧波奉化區3-05地塊項目	住宅	22.9	45.8	77.9%
南京玄武區紅山8號地塊項目	商住	123.5	401.1	67.5%
南京鳳匯G30項目	商住	47.3	118.2	44.2%
上海奉賢區四團地塊項目	商住	73.4	146.9	66.5%
南京鳳匯G37項目	商住	45.6	111.8	44.2%
福州連江項目	住宅	63.1	138.9	39.7%
寧波奉化區4-22地塊項目	商住	29.3	88.0	77.9%
紹興柯橋龍禧項目	商業	55.0	137.9	97.9%
寧波文創港地塊項目	商住	103.0	295.5	77.9%
寧波奉化區大成路站地塊項目	商住	55.1	146.2	68.6%
景德鎮昌南新區地塊項目	商住	169.4	391.2	97.8%
南平武夷山上洲路綜合體項目	商住	68.3	142.1	74.4%
揚州GZ211地塊項目	商住	56.1	168.3	99.2%
武漢新洲區陽邏地塊項目	商住	154.0	288.6	77.9%
珠海北園項目	商住	139.5	389.0	41.8%
無錫梁溪區石門路地塊項目	住宅	52.9	87.8	49.0%

項目名稱	用地性質	佔地面積 (千平方米)	總建築面積* (千平方米)	應佔權益
南昌高新區學苑路商住地塊項目	商住	243.5	603.9	26.0%
金華金義新區雙尖大道地塊項目	商住	219.7	439.5	95.0%
徐州邳州市南京路東側項目	商住	284.5	749.9	95.0%
廈門同安區商住地塊項目	商住	178.8	464.9	35.1%
南昌九龍湖項目	商住	224.5	768.6	24.1%
南京六合區雄州站地鐵上蓋商住項目	商住	95.9	266.5	100.0%
漳州長泰健康小鎮項目	商住	209.4	230.6	65.6%
南京江北新區浦口大道2號項目	商業	72.2	216.6	100.0%
南京堯化新城商辦地塊項目	商業	64.4	232.0	100.0%
合計		3,884	9,401	

\* 總建築面積不包括地下及停車位。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣35,495百萬元(2019年：約人民幣26,042百萬元)，較2019年同期增加約36.3%，是由於本集團各業務分類收入均增長所致。

#### 物業銷售收入

於截至2020年12月31日止年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2020年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣31,486百萬元(2019年：約人民幣22,478百萬元)，較2019年同期增加約40.1%，主要是由於住宅類物業銷售增長所致。

於截至2020年12月31日止年度，已出售及交付物業業態分佈如下：

截至2020年12月31日止年度				
區域		已出售及	已出售及	平均售價
		交付建築 面積 (平方米)	交付金額 (人民幣千元)	
長三角	商業	555,076	6,490,789	11,694
	住宅	1,465,112	17,672,752	12,062
海南	商業	49,038	884,958	18,046
	住宅	257,780	3,151,233	12,225
海西區	商業	33,688	295,725	8,778
	住宅	185,713	1,866,983	10,053
其他	商業	97,698	638,591	6,536
	住宅	78,554	484,832	6,172
	合計	2,722,659	31,485,863	11,564
	商業	735,500	8,310,063	11,299
	住宅	1,987,159	23,175,800	11,663

#### 投資物業租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約人民幣1,562百萬元(2019年：約人民幣1,420百萬元)，較2019年同期增加約10.0%。

截至2020年12月31日止年度，提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入主要來自本集團及其他第三方開發的項目。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣1,674百萬元(2019年：約人民幣1,393百萬元)，較2019年同期增加約20.2%。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的租金收入和提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入合共約為人民幣3,236百萬元(2019年：約人民幣2,813百萬元)，較2019年同期增加約15.0%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加規模效應外，還因為隨著商業運營能力不斷提升，本集團盡力符合當地市場的消費需求，市場滲透率得以提高。

#### 其他物業開發相關業務收入

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

#### 銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本及裝修成本及其他成本。截至2020年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣22,680百萬元(2019年：約人民幣16,559百萬元)，較2019年增加約37.0%，主要是由於年內已出售及交付物業總數增加而導致成本總額增加所致。

#### 毛利及毛利率

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

#### 投資物業公允價值收益

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

#### 銷售及營銷成本及行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣2,642百萬元(2019年：約人民幣2,396百萬元)，較2019年增長約10.3%。主要是由於本集團業務增長而導致銷售及管理項目規模擴大所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力於擴展本集團的業務。

#### 採用權益法核算之投資之分佔利潤

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

### 所得稅開支

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

### 本公司擁有人應佔利潤

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

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

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

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

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行債券所籌集到的現金所得款項，該等款項乃用作營運資金及投資發展物業。

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

### 借款

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

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

於2020年1月20日，上海寶龍實業發展(集團)有限公司(本公司全資附屬公司，「上海寶龍」)行2020年度第一期公司債券，發行總額為人民幣930百萬元，名義利率為每年6.67厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月21日的公佈。

於2020年3月19日至20日，上海寶龍發行住房租賃專項公司債券(第一期)，發行總額為人民幣1,500百萬元，名義利率為每年6.00厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年3月20日的公佈。

於2020年4月29日，上海寶龍發行2020年度第一期超短期融資券，發行總額為人民幣500百萬元，名義利率為每年4.80厘，到期日為2021年1月31日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年5月7日的公佈。

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

於2020年6月17日，本公司按本金額99.853%發行總金額為250百萬美元，在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市之優先票據，名義利率為每年6.95厘(與本公司於2019年7月23日發行並在新交所上市、2023年到期的170百萬美元6.95%優先票據合併及組成單一系列)，到期日為2023年7月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年6月10日及2020年6月19日的公佈。

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

於2020年8月6日至8月7日，上海寶龍發行2020年住房租賃專項公司債券(第二期)，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.50厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月10日的公佈。

於2020年8月10日，本公司按本金額99.132%完成發行總金額為200百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年6.25厘，到期日為2024年8月10日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月3日及2020年8月11日的公佈。

## 管理層討論與分析

於2020年8月26日，上海寶龍發行2020年度第一期中期票據，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.50厘，到期日為2023年8月27日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年8月28日的公佈。

於2020年9月9日，上海寶龍發行2020年度第二期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.18厘，到期日為2021年6月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年9月11日的公佈。

於2020年9月29日，本公司按本金額101.185%發行總金額為150百萬美元在新交所上市之優先票據，名義利率為每年6.25厘(與本公司於2020年8月10日發行並在新交所上市、2024年到期的200百萬美元6.25%優先票據合併及組成單一系列)，到期日為2024年8月10日。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年9月23日及2020年10月4日的公佈。

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

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

### 淨負債比率

於2020年12月31日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)約為73.9%(2019年12月31日：約81.2%)，較2019年同期下降7.3個百分點，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理財務槓桿所致。

### 借款成本

截至2020年12月31日，總利息開支約為人民幣4,311百萬元(2019年：約人民幣3,599百萬元)，較2019年底上升約19.8%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2019年的6.47%略減至2020年的6.44%，由於嚴密監控融資成本所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

### 信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將分別按照買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣74,651百萬元(2019年：約人民幣59,880百萬元)的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2020年12月31日，有抵押的銀行及其他借款及商業按揭支持證券總額約為人民幣38,658百萬元(2019年：約人民幣32,407百萬元)。資產支持證券人民幣1,269百萬元以本集團的貿易應收款抵押。本公司發行的優先票據以本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體的股份質押予以擔保及抵押。

### 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無重大或然負債。

### 財務擔保

本集團提供財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的銀行發出擔保	<b>29,461,621</b>	23,098,673
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	<b>1,394,430</b>	1,126,615
	<b>30,856,051</b>	24,225,288

### 承擔

#### (1) 物業發展支出的承擔

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

#### (2) 租賃承擔

截至2020年12月31日，本集團並無重大短期租賃承擔。

## 業務風險

本集團業務高度依賴中國物業市場的表現。倘中國整體或本集團物業項目所在城市及區域的物業市場下行，或欠缺適合物業開發的土地儲備可能會對本集團業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，物業開發的性質為資本密集。本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借款及內部資金而向其物業項目注資，倘未能取得足夠融資或未能於到期前重續本集團現有的信貸融資，可能會對本集團營運造成不利影響。

## 財務風險

本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註3。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2020年12月31日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣17,412百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外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

於截至2020年12月31日止年度，本集團未出現任何持有重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認，於本年報日期，除本集團在物業發展的日常業務外，目前並無意收購任何重大投資或資本資產。

## 僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員11,517名(2019年：11,631名僱員)。本集團的員工成本的總額截至2020年12月31日止年度約為人民幣1,942百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪酬水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**許健康**，69歲，執行董事兼董事會主席，主要負責制定本集團整體策略及投資決策。許先生是中華人民共和國全國政協常務委員及澳門特別行政區選舉委員會委員。許先生於1992年創辦寶龍集團發展有限公司（「廈門寶龍集團」），一直擔任該集團主席。自廈門寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並完成開發多項住宅項目。彼於2003年開始專注於商業物業開發。自2006年以來，許先生多次獲中國房地產TOP10研究組評為「中國房地產品牌貢獻人物」。此外，許先生先後被授予「中國最具影響力企業家」、「中華名人成就獎「十大傑出名人」」、「中國改革開放30年感動中國經濟30人」、「中國商業地產傑出領袖人物」、「中國房地產百強企業家」、「中國房地產百強企業貢獻人物」、「中國公益事業特別貢獻獎」、「光彩事業20周年突出貢獻獎」、「閩商公益十大人物」、「致敬中國改革開放40週年中國房地產40年40人時代人物」等多項殊榮。許先生為許華芳先生及許華芬女士（分別為執行董事及非執行董事）的父親，以及執行董事施思妮女士的家翁。

**許華芳**，43歲，執行董事兼本公司總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳先生是中華全國歸國華僑聯合會委員、中華海外聯誼會理事、全國工商聯房地產商會副會長、上海市政協常委及福建省青年聯合會副主席。彼畢業於廈門大學工商管理學院，獲長江商學院EMBA學位，現於長江商學院與新加坡管理大學修讀工商管理博士。彼於1999年進入廈門寶龍集團基層實習，2003年於廈門大學本科畢業後正式加入本集團工作，歷任副總經理、總經理、副總裁、常務副總裁、執行總裁等職務。許華芳先生現任寶龍商業的執行董事兼董事會主席，該公司股份在聯交所主板上市（股份代號：9909）並為本公司的附屬公司。彼先後獲「中國房地產年度領軍人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「中國房地產上市公司十大金牌CEO」、「中國地產年度CEO30強」、「中國商業地產行業傑出貢獻獎」、「中國房地產功勳人物」、「中國商業地產行業領軍人物」、「促進中國特色社會主義建設功勳人物」等多項殊榮。許華芳先生為執行董事兼董事會主席許健康先生之子、執行董事施思妮女士的配偶以及非執行董事許華芬女士的胞弟。

**肖清平**，72歲，執行董事兼董事局辦公室主任，主要負責協助制定本集團整體策略及投資決策。肖先生於1997年至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，加盟本集團擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

**施思妮**，40歲，本公司執行董事，整體負責本集團的商業經營戰略管理。施女士畢業於澳洲中央昆士蘭大學，獲得藝術管理碩士學位，彼於2014年9月獲得長江商學院EMBA學位。彼於2003年1月加盟廈門寶龍大酒店擔任董事。彼其後於2005年加盟廈門寶龍集團擔任董事和財務總經理，於2007年11月，彼出任執行董事、監審總經理、成本控制中心總經理。於2011年4月起主持本集團旗下的商業集團戰略管理工作。施思妮女士為執行董事兼董事會主席許健康先生的兒媳、執行董事許華芳先生的妻子及非執行董事許華芬女士的弟婦。

**張洪峰**，53歲，執行董事兼本公司執行副總裁及事業二部總經理，全面負責事業二部及其下屬地產公司的經營管理工作。張先生曾先後擔任天宇房地產公司部門經理、安寶房地產開發有限公司總經理助理、廈門寶龍集團房地產中心副總經理、蘇州寶龍房地產發展有限公司執行董事、宿遷寶龍置業發展有限公司執行董事兼宿遷寶龍商業物業管理有限公司總經理、天津寶龍城市公司總經理、本公司南方區域公司區域副總經理、本公司項目管理中心總經理、本公司副總裁兼外省區域公司總經理、本公司副總裁兼營運管理中心總經理，曾負責本公司大營運平臺，分管公司營運管理中心、成本控制中心、技術研發中心工作。彼於1989年7月在廣西大學取得工業電氣自動化專業學士學位，彼於2015年12月獲得同濟大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2004年12月加盟本公司，並於2015年10月14日獲委任為執行董事。

### 非執行董事

**許華芬**，45歲，非執行董事。許女士是寶龍集團發展有限公司的董事總經理，負責寶龍集團發展有限公司整體管理和業務發展。許女士是廈門市政協委員。許女士現任寶龍商業的非執行董事，該公司股份在聯交所主板上市(股份代號：9909)並為本公司的附屬公司。於2000年至今，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。於2011年12月，彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女、執行董事許華芳先生的胞姐及執行董事施思妮女士的大姑。

## 獨立非執行董事

**魏偉峰**，59歲，獨立非執行董事，魏先生於2008年6月加盟本公司擔任獨立非執行董事。現任方圓企業服務集團(香港)有限公司行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供公司秘書、企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。彼擁有超過30年專業執業及高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵循、企業管治及公司秘書方面。魏先生曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港上市公司商會常務委員會成員，並於2016年獲中國財政部委任為會計諮詢專家。魏先生為香港特許秘書公會會長(2014-2015)、香港特別行政區經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員(2013-2018)及香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員(2013-2018)。魏先生目前為波司登國際控股有限公司(股份代號：3998.HK)、霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338.HK)、首創鉅大有限公司(股份代號：1329.HK)、北京金隅集團股份有限公司(股份代號：2009.HK)、中國民航信息網絡股份有限公司(股份代號：696.HK)、中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800.HK)及中國能源建設股份有限公司(股份代號：3996.HK)的獨立非執行董事。上述公司均於香港聯交所及/或上海證券交易所上市。魏先生亦為SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事，該公司於納斯達克上市。魏先生曾於2010年12月至2017年6月擔任中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)獨立非執行董事、2014年6月至2017年6月擔任中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)獨立非執行董事、2016年3月至2018年4月擔任融科控股集團有限公司(股份代號：2323.HK，前稱港橋金融控股有限公司)獨立非執行董事、2014年9月至2020年1月擔任長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869.HK)獨立非執行董事、2010年7月至2020年5月擔任健合(H&H)國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)獨立非執行董事及2010年9月至2020年10月擔任海豐國際控股有限公司(股份代號：1308.HK)獨立非執行董事、2011年7月至2020年4月擔任LDK Solar Co., Ltd.(於OTC Pink Limited Information上市，股份代號：LDKYQ)獨立董事。

魏先生是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許公司治理公會(原稱為：英國特許秘書及行政人員公會)的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員、香港證券及投資學會會員及特許仲裁人學會會員。魏先生分別持有上海財經大學金融博士學位，香港理工大學企業融資碩士學位，英國華瑞漢普敦大學榮譽法律學士，美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位。

**梅建平**，61歲，獨立非執行董事。梅先生於2008年6月加盟本公司擔任獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任長江商學院金融教授職務。彼於1990年至1995年任紐約大學助理教授，於1996年至2005年任紐約大學金融學副教授。於2003年至2008年，彼曾在清華大學擔任特聘教授。梅先生自1999年起任美國Cratings.com Inc.的董事。梅先生曾發表關於金融的多本書籍和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別於2010年及2014年獲委任為MI能源控股有限公司(香港股票代號：1555)及中國潤東汽車集團有限公司(香港股票代號：1365)的獨立非執行董事。彼亦分別於2016年、2018年及2020年獲委任為文投控股股份有限公司(上海股票代號：600715)、地素時尚股份有限公司(上海股票代號：603587)及上海地鐵股份有限公司(上海股票代號：600834)獨立董事。

**丁祖昱**，48歲，獨立非執行董事，丁先生於2014年12月加盟本公司擔任獨立非執行董事。彼現任易居(中國)企業控股有限公司(香港股票代碼：2048)執行董事兼首席執行官。除以上職務外，過往在2009年9月至2012年4月期間，彼亦曾擔任中國房產信息集團多個職位，包括聯席總裁及執行董事。丁先生目前為綠城管理控股有限公司(香港股票代碼：9979)的獨立非執行董事。彼曾擔任三湘股份有限公司(深圳股票代號：000863)的獨立董事。彼目前還在中國房地產業界擔任其他專業協會和團體的重要職務。彼現任易居研究院副校長，亦為中國房地產協會常務理事、國家住房和城鄉建設部房地產市場監測司專家及上海市政協委員。彼於2012年被評選為「上海傑出青年企業家」，並於2011年至2012年度被評選為「上海十大傑出青年企業家」。彼於1998年取得華東師範大學房地產經濟學學士學位，並於2013年取得華東師範大學經濟學博士學位。

### 高級管理人員

**陳德力**，47歲，本公司聯席總裁。自2016年8月起至2020年3月，彼為新城控股集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601155)董事兼聯席總裁。自2010年8月起至2016年7月期間，陳先生擔任多個職位，其中包括中國大連萬達商業地產股份有限公司商業管理營運中心常務副總經理、大連萬達商業管理集團股份有限公司副總裁兼招商中心總經理、常務副總裁兼營運中心總經理、大連萬達商業地產股份有限公司副總裁兼商管公司常務副總裁、綜合管理中心總經理等職務。自2006年6月至2010年8月，彼擔任新加坡嘉德置地凱德商用中國區域總經理。自2001年9月至2006年5月，彼為四川華立集團舜苑商業地產公司總經理。自1997年9月至2001年9月，彼擔任新加坡誼來集團武漢公司總經理。陳先生於2013年12月於中國四川成都西南財經大學取得高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼現時於中國四川成都西南財經大學西部商學院修讀工商管理博士(DBA)學位。彼於2020年6月加盟本公司，並獲委任為寶龍商業(股份於香港聯交所上市，股份代號：9909)的執行董事兼行政總裁。

**廖明舜**，57歲，本公司副總裁兼首席財務官，分管財務管理中心、資金管理中心，負責本公司整體資本運作、融資、稅務及綜合財務管控。彼曾擔任多家大型企業的高層財務管理職務，加入本公司前擔任福建省政府農辦及福建大世界企業集團有限公司董事、財務總監、財務公司總經理、福建東百集團股份有限公司(上海股票代號：600693)獨立董事、福建省會計學會民營分會副秘書長、福建省納稅人俱樂部房地產分部秘書長。彼於福建農林大學獲農村金融學士學位、中國社會科學院研究生院碩士研究生畢業。彼亦為高級會計師、高級經濟師、IPA(國際註冊高級會計師)、CTA(國際註冊高級稅務師)、財務管理師及中國企業財務評價專家委員會專家評審委員。彼曾榮獲「財政部新理財CFO2012年度人物獎」、「2013年度中國財務價值領軍人物獎」、「2014年華尊獎—推動行業經濟發展最受尊敬十大品牌人物」、「2015年CFO發展中心中國資本運營TOP10人物」、亞洲品牌盛典組委會頒發的「2017亞洲十大創新人物獎」、2019中國融資大獎(香港)「最佳財務總監」、2020年中國地產華表獎「卓越房企CFO」及CEFO•介浦獎「2020年度傑出戰略執行獎」。彼於2009年8月加盟本公司。

**華立沖**，49歲，本公司執行副總裁，整體負責技術研發中心、成本管理中心、運營管理中心。他曾擔任多家大型企業的管理職務，加入本公司前曾擔任中海深圳部門經理、上海萬科助理總經理、南京萬科總經理、華夏幸福地產集團分管副總裁。彼於東南大學工民建專業取得學士學位，於復旦大學工商管理專業取得碩士學位。彼於2017年11月加盟本公司。

**洪群峰**，48歲，本公司副總裁兼廣東事業部總經理，現負責廣東事業部的整體業務及經營管理。加入本集團前，彼先後擔任廈門誠毅房地產開發公司總經理助理、廈門百潤房地產顧問有限公司創始人兼總經理。彼先後畢業於同濟大學經管學院EMBA和長江商學院EMBA，並獲得高級工商管理碩士學位。彼於2005年加盟本公司，曾任寶龍置地事業部總經理，負責置地事業部的整體業務及經營管理。

**張俊**，44歲，本公司執行副總裁兼浙江事業部總經理，負責浙江事業部的整體業務及經營管理。彼亦曾擔任保億置業集團有限公司執行總裁及復地(集團)股份有限公司之總裁助理兼杭州附屬公司總經理。彼於浙江大學工商管理專業取得碩士學位。彼於2016年6月加盟本公司，曾任寶龍置地事業部副總經理，負責項目拓展及運營管理工作。

**黃文鐘**，50歲，本公司副總裁兼資本管理中心總經理，主要負責處理本公司資本市場業務、產業投資及上市公司治理。彼擁有超過27年的金融工作經驗，加入本公司前擔任廈門市商業銀行董事會辦公室負責人、廈門市商業銀行信貸管理處、風險管理部負責人、廈門銀行集美支行行長、廈門銀行泉州分行行長兼任海西金融租賃有限公司(籌)籌建小組組長、海西金融租賃有限公司(籌)籌建小組組長。彼於復旦大學取得本科學歷，於廈門大學獲得EMBA碩士學位。彼亦為經濟師。彼於2016年6月加入本公司。

**黃耀明**，47歲，本公司副總裁兼投資發展中心總經理，負責本公司項目拓展及土地儲備獲取工作。他曾擔任多家大型企業的高層投拓管理職務，加入本公司前擔任華立地產集團投資部總經理、韓國株式會社現進集團投資總監、上海銘邦投資公司副總裁。彼獲上海同濟大學房地產經營管理學士學位及於上海同濟大學技術經濟及管理碩士研究生畢業。彼亦為中國註冊房地產估價師。彼於2010年3月加盟本公司。

**沈建政**，52歲，本公司副總裁兼營銷管理中心總經理，負責本公司整體營銷管控。他曾擔任多家大型企業的高層營銷管理職務，加入本公司前擔任龍岩龍興建設總經理助理、廈門海發房地產銷售總監、悅華新房產集團營銷總監。彼於廈門大學獲金融學士學位。彼於2007年8月加盟本公司。

## 董事及高級管理人員

**海蒂**，31歲，本公司聯席公司秘書及董事會秘書，負責公司秘書事務。海女士於公司秘書事務方面擁有約七年經驗。彼於2014年10月至2018年8月擔任本集團董事會秘書處的合規主管，並於2018年8月至2020年11月擔任瑞安房地產有限公司(香港股票代號：272)的公司秘書團隊經理。海女士擁有倫敦大學法學碩士學位及廈門大學法學學士學位。彼於2020年11月再次加入本公司。

### 聯席公司秘書

**海蒂**，31歲，本公司聯席秘書及董事會秘書。有關其簡歷，請參閱本年報「董事及高級管理人員—高級管理人員」一節。

**孫佩真**，43歲，本公司聯席公司秘書。孫女士為Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理，彼於提供全方位公司秘書和合規服務方面積逾十三年經驗，自2019年起為香港特許秘書公會會員及英國特許管治公會會員。孫女士取得香港公開大學企業管治碩士學位及香港城市大學翻譯及傳譯榮譽文學士學位。彼於2020年12月18日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。

除另有披露者外，本公司董事會任何成員、高級管理層、主要股東或控股股東之間概無任何關係(包括財務／業務／家庭或其他重大／相關關係)，亦無其他有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

# 企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度的企業管治報告。

## 遵守企業管治常規守則

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務的透明度及問責性達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治是為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東帶來最大回報。於截至2020年12月31日止年度內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及所有適用守則條文。

## 董事會

董事會的主要職能及職責為監督本集團的管理、業務、策略方向及財務表現，同時盡量提高本集團的財務表現，作出符合本集團最大利益的決定。董事會亦全面負責制定有關本集團業務經營的商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。董事會已向管理人員授權本集團日常經營的權力及責任。此外，董事會亦已成立董事委員會，並已授權此等董事委員會不同的職責，載於其各自的職權範圍內。

此外，董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1條所載的企業管治責任。在截至2020年12月31日止年度，董事會已審視本公司的企業管治政策及慣例、監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，確保本公司的政策及慣例符合法律法規的規定，並審視適用於本公司董事及僱員的行為守則。董事會亦已審視本公司於截至2020年12月31日止年度遵守企業管治守則的情況，並已根據企業管治守則在本企業管治報告作出披露。

所有董事有個別及獨立接觸本公司高級管理人員的機會，以履行彼等的職責，而所有董事可在適當的情況下根據合理的要求尋求獨立專業的意見，費用由本公司承擔。董事會亦可接觸本公司公司秘書，以確保董事會程序及所有適用規則及法規皆獲遵守。

## 董事會組成

董事會現時包括九名董事，其中五名為執行董事、一名為非執行董事，以及三名為獨立非執行董事。於截至2020年12月31日止年度，本公司已於所有時間遵守上市規則第3.10條及第3.10A條。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。董事會相信，非執行董事及獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

本公司已收到獨立非執行董事各自發出的年度確認書，確認其於上市規則下的獨立性，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。

除本年報「董事及高級管理人員」一節所披露者外，於2020年12月31日，董事會成員彼等之間並無財務、業務、家族或其他重大關係。

## 會議常規及守則

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開董事委員會會議，則發出合理通知。議程及具完整可靠資料的所附董事會文件應在董事會會議前至少三天向所有董事送出。董事委員會會議的材料根據相關董事委員會的職權範圍送出。

本公司公司秘書負責保管所有董事會及董事委員會會議之會議紀錄，當中記錄董事會及董事委員會所審議的事宜的足夠詳情及所作出的決定，包括董事提出的任何建議或所發表的反對意見。會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

於截至2020年12月31日止年度及截至本年報日期，董事會由下列董事組成，而各董事出席本公司截至2020年12月31日止年度舉行的董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	年內董事會 會議出席次數／ 舉行次數	年內股東大會 會議出席次數／ 舉行次數
<b>執行董事</b>		
許健康先生(董事會及提名委員會主席)	5/5	1/1
許華芳先生(總裁)	5/5	1/1
肖清平先生	5/5	1/1
施思妮女士	5/5	1/1
張洪峰先生	5/5	1/1
<b>非執行董事</b>		
許華芬女士	5/5	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	5/5	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)	5/5	1/1
丁祖昱先生	5/5	1/1

## 委任及重選董事

董事的委任、重選及罷免程序及過程受本公司的組織章程細則(「**組織章程細則**」)所規管，其文本已於聯交所網站及本公司網站發佈。

每名董事的委任期載於本年報「董事會報告—董事及董事服務合約」一節。

根據組織章程細則，董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或加入為新董事。董事會在提名委員會(「**提名委員會**」)的建議下，參照本公司的提名政策和董事會成員多元化政策(其摘要載於下文)，考慮候任人選的經驗、技能、知識及勝任程度，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力。所有為填補臨時空缺而獲委任之董事均須在其獲委任後之第一個股東大會上接受股東選舉，而每位董事(包括按特定年期委任的董事)每三年須至少輪值告退一次。如是者，概無董事的委任年期長於三年。

## 提名政策

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)，其中載有考慮候選人獲委任或重選為董事的甄選標準及提名程序。提名政策旨在向董事會提名合適候選人。

根據提名政策，提名委員會將物色適合的董事會候選人，並經評估候選人的多項因素後向董事會作出建議，包括但不限於在房地產及其他相關行業的誠信、成就、經驗及聲譽，承諾就公司的業務投入足夠的時間及關注，獨立非執行董事的獨立性及各方面的多元化。董事會就提名任何候選人於股東大會參選擁有最終決定權。

提名委員會將於適時檢討提名政策，並向董事會提出合適的修訂建議以供考慮及批准。

## 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，其中載有實現董事會成員多元化之方式及為執行政策而由本公司定的可計量目標。本公司認為可透過多方面考慮及可計量目標實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均用人唯才，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選候選人以一系列多元化範疇為基準。最終決定將按所選候選人的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出。

## 董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2020年12月31日止財政年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本公司及本集團於當日的財務狀況，以及本集團截至2020年12月31日止年度的業績及現金流，且有關於財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外聘核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的陳述書，載於本年報的「獨立核數師報告」內。

## 主席及行政總裁

許健康先生為董事會主席，而許華芳先生則為本公司行政總裁。董事會主席與本公司行政總裁之間的職責清楚分離，確保權力及權限的平衡，以及加強他們的獨立性及問責性。

作為董事會主席，許健康先生負責領導董事會及確保董事會有效運作、董事及時獲得完整及可靠的足夠信息，以及向全體董事恰當地簡述董事會會議上提呈的議事。董事會主席亦鼓勵董事積極參與，為董事會作出全面貢獻，以致董事會按本集團的最佳利益行事。

作為本公司的行政總裁，許華芳先生負責本集團的日常營運、執行董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃，以及領導本集團的管理人員。

## 董事就職介紹及持續發展

每名新委任之董事於首次履新時獲給予正式全面且度身設計之就職介紹，以確保彼等適當瞭解本公司之業務及營運，並完全知悉上市規則及有關法定規例下董事之職責及義務。

董事持續獲給予有關最新法律及監管體制以及商業環境之更新資料，以便履行職責。本公司亦會於需要時安排給予董事持續簡介會及專業發展培訓。

根據企業管治守則第A.6.5條，本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。截至2020年12月31日止年度，本公司已通過舉行研討會的方式向董事提供培訓，培訓概要如下：

座談會題目： 香港上市公司分析

座談會日期： 2020年12月18日

講者： 王航先生、貝克麥堅時律師事務所資本市場部駐北京合夥人

參與董事： 許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、張洪峰先生、許華芬女士、魏偉峰先生、梅建平先生、丁祖昱先生

## 董事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」)作為董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至2020年12月31日止整個年度，均有遵守載於標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息或本集團證券的相關僱員(定義見上市規則)，亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。

於截至2020年12月31日止年度，本公司迄今並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

## 董事委員會

於截至2020年12月31日止年度內，董事會轄下有3個董事委員會，分別為審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會，以掌管本公司的特定事務。所有董事委員會均以書面訂明經董事會批准的職權範圍，載有董事委員會各自的職責。董事委員會的職權範圍經不時檢討，以應付上市規則的最新修訂及本公司的需要，並於聯交所網站及本公司網站可供股東查閱。

董事委員會有充足資源以履行其職責，並可在適當的情況下根據合理的要求尋求獨立專業的意見，費用由本公司承擔。

## 審核委員會

於截至2020年12月31日止年度，審核委員會包括所有獨立非執行董事：

魏偉峰先生(審核委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

審核委員會的職權範圍遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3.3條的規定訂立。審核委員會的主要職責是：

- 審閱財務報表、報告，並於向董事會提呈前考慮由外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項；
- 參考外聘核數師履行工作的表現，檢討及監管與本公司外聘核數師的關係、其聘任酬金和條款，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師，向董事會作出建議；
- 檢討本公司財務監控、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠和有效；及
- 制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並向董事會作出建議。

審核委員會對本集團的風險管理及內部監控系統以及本公司的內部審核職能的有效性提供監察，並向董事會報告任何重大事項及向董事會作出建議。

於截至2020年12月31日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，商討並審閱本集團截至2019年12月31日止年度的財務業績及本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績。本公司首席財務官及本公司外聘核數師的代表均出席會議。此外，審核委員會已(i)審視本公司的內部審核職能的有效性，提出建議改善本集團的風險管理及內部監控系統；(ii)檢討本公司外聘核數師的獨立性和客觀性及其薪酬，並就本公司外聘核數師的連任向董事會提出建議；及(iii)審閱本集團的持續關連交易。

審核委員會個別成員出席截至2020年12月31日止年度會議的情況載列如下：

審核委員會成員	年內審核委員會 會議出席次數／舉行次數
魏偉峰先生	2/2
梅建平先生	2/2
丁祖昱先生	2/2

## 薪酬委員會

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會包括三名成員，彼等絕大部分是獨立非執行董事：

梅建平先生(薪酬委員會主席)

許華芳先生

丁祖昱先生

薪酬委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第B.1.2條的規定，訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為：(i)就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會作出建議，以及設立正式而具透明度的程序以評估董事的表現及釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬政策；(ii)就本公司董事及高級管理層的薪酬組合條款作出建議(如有)；及(iii)參照本集團不時的公司目標及宗旨，檢討及批准管理層薪酬建議。

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，已(i)檢討本公司的薪酬政策及架構；及(ii)審閱和審議本公司董事以及高級管理人員的薪酬計劃。

薪酬委員會個別成員出席截至2020年12月31日止年度會議的情況載列如下：

薪酬委員會成員	年內薪酬委員會 會議出席次數／舉行次數
梅建平先生	1/1
許華芳先生	1/1
丁祖昱先生	1/1

## 提名委員會

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會包括三名成員，彼等絕大部分為獨立非執行董事：

許健康先生(提名委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

提名委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第A.5.2條載列的規定，訂立書面職權範圍。提名委員會的主要職能為：(i)審閱董事會的架構、規模及組成；(ii)物色合適且合資格人士擔任董事會成員，並就挑選獲提名擔任董事之人選提供建議；(iii)就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；(v)審閱董事會成員多元化政策。

提名委員會將按標準評估董事候選人，如誠信、經驗、技能及投入時間和精力以履行職責及責任的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，已(i)檢討董事會的架構、人數及組成；(ii)就重新委任董事向董事會提出建議；(iii)評核獨立非執行董事之獨立性；及(iv)檢討提名政策及董事會成員多元化政策，以確保其符合上市規則及企業管治守則。

提名委員會個別成員出席截至2020年12月31日止年度會議的情況載列如下：

提名委員會成員	年內提名委員會 會議出席次數／舉行次數
許健康先生	1/1
梅建平先生	1/1
丁祖昱先生	1/1

## 風險管理及內部監控

董事會確認其負責維持完善有效的內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並每年最少一次檢討本公司內部監控系統及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控系統及風險管理系統充足，並涵蓋所有重大監控，包括財務監控、營運監控及合規監控。本公司的內部監控及風險管理系統的設計旨在管理而非消除未能導致本集團業務目標的風險，僅能針對損失的重大錯誤陳述提供合理而非絕對的保證。

本集團內部監控及風險管理系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門用以識別、評估及管理重大風險的過程，以及部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。

同時，本公司已專設監審部負責內部監控職能(「監審部」)，監審部定期對本集團進行風險管理、財務及營運審閱以及審計。監審部工作宗旨是在於確保本集團的內部監控及風險管理系統充足有效。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

監審部每年根據風險管理及內部監控系統執行情況對審核委員會及董事會做出報告，審核委員會對本集團的風險管理及內部監控系統提供監察，並向董事會報告任何重大事項及向董事會作出建議。

董事會已檢討及評估本公司截至2020年12月31日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、遵規監控及風險管理。評估經與本公司管理人員、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控及風險管理系統充足而有效。

## 發佈內幕消息

本集團已參考證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架，框架列出合適及時地處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

## 董事及高級管理層年度酬金

本公司董事及高級管理層的酬金乃按照本公司的薪酬政策及架構釐定。

薪酬委員會負責審閱本集團經考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層個別表現及可資比較的市場慣例後，為本集團全體董事及高級管理層所釐定的薪酬政策及薪酬架構。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，高級管理層成員的酬金按等級劃分如下：

按等級劃分的年度酬金	個別人士數目
人民幣800,001元及以上	11
人民幣600,001元至人民幣800,000元	1
人民幣600,000元及以下	8

截至2020年12月31日止年度的董事酬金詳情載於財務報表附註43。截至2019年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

截至2020年12月31日止年度，概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開本集團時的獎勵或補償或作為離職補償。本集團年內亦無向任何第三方支付代價，以可獲得董事服務。

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師關於其對本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

於截至2020年12月31日止年度，涉及向本公司提供審核服務及非審核服務的已付／應付本公司外聘核數師酬金總額載列如下：

提供服務	(人民幣百萬元)
審核服務：	
年度審核(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	8.00
非審核服務：	
就本集團發行債券提供的服務及其他服務	3.67

## 聯席公司秘書

肖櫻林女士及陳芄霏女士已分別於2020年8月31日及2020年12月18日辭任本公司的公司秘書。繼陳芄霏女士辭任後，於2020年12月18日，海蒂女士及孫佩真女士已獲委任為本公司的聯席公司秘書。海女士為本公司董事會秘書，孫女士為Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理，孫女士於本公司的主要聯絡人為海女士。

於截至2020年12月31日止年度，肖櫻林女士、陳芄霏女士、海蒂女士及孫佩真女士分別已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東關係

本公司相信，採納一套透過準時刊發公佈、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關的資料的政策，可讓本公司得以與股東建立有效及適當的關係。此外，股東可藉郵寄至本公司的香港主要營業地點並註明董事會收啟，向董事會發送其查詢及關注。本公司務求提高透明度，亦於本公司網站<http://www.powerlong.com>公佈其他有關本公司的資料。除發佈資料外，本公司股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事會反映。除董事會主席外，董事委員會的主席，(倘其缺席)個別董事委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將就於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少足20個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於股東大會結束後在本公司網站公佈。

## 股東提請及召開股東特別大會(包括於股東特別大會上提出決議案)的程序

任何兩名或多名股東在遞交申請書當日須持有本公司不少於十分之一附帶投票權可於本公司股東大會上投票的繳足資本(「合資格股東」)，有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，及／或就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。

欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心56樓5603室)，註明致公司秘書收啟，或電郵至本公司電郵地址 [boardteam@powerlong.com](mailto:boardteam@powerlong.com)。

申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。

本公司將檢查申請書，以及向本公司的香港股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內安排於其後21天內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，會向合資格股東告知這個結果，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。

倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知股東，申請書並無妥為排列及未有遵照組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東(或任何一名或多名合資格股東，彼等須佔超過一半所有簽署申請書的合資格股東的總投票權)有權根據組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東大會的方式自行召開股東特別大會，惟就此召開的股東特別大會必須於申請書遞交當日起計3個月內舉行。就合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。



## 組織章程文件更改

截至2020年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

## 投資者關係概覽

作為一家負責任的上市公司，本公司一直致力於保持與股東及投資者良好的溝通。本公司透過公司網站、企業傳訊、考察團、一對一會議、投行論壇及國際路演將集團最新的營運和財務表現向廣大投資者定時彙報。

本公司於2020年被邀參與了24個由各大投資銀行及金融服務機構舉辦的亞洲論壇和研討會，其間跟超過600位投資者見面溝通，除了有效地推進雙向互動，鼓勵訊息交流，亦大大提升了公司在資本市場的透明度，完善了本集團的投資者關係工作。

2020年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

2020年1月：	瑞銀大中華研討會
2020年1月：	興業證券非交易路演
2020年4月：	國信證券2020春季線上策略會
2020年5月：	海通證券2020春季上市公司交流會
2020年5月：	華創證券2020中期策略會
2020年6月：	瑞銀2020年香港／中國房地產策略會
2020年6月：	興業證券2020年中期策略會
2020年6月：	滙豐第四屆年度亞洲信用會議
2020年6月：	華泰證券2020年夏季策略會
2020年6月：	花旗2020年亞太區房地產會議
2020年7月：	中泰國際2020海外投資交流會
2020年7月：	國信證券中期策略會
2020年9月：	中信建投證券2020年秋季資本市場峰會
2020年10月：	海通國際企業日
2020年10月：	美銀美林亞洲信用會議
2020年10月：	摩根大通亞洲信用會議
2020年10月：	野村亞洲高收益企業日
2020年11月：	德銀第24屆歐洲槓桿融資會議
2020年11月：	第15屆花旗中國投資者會議
2020年11月：	高盛中國會議
2020年11月：	美銀美林中國會議
2020年11月：	興業證券2021年度資本市場投資策略會
2020年11月：	格隆匯全球投資嘉年華
2020年12月：	環球房地產CEO/CFO策略會

股東、投資者及媒體可透過下列途徑向本公司作出查詢：

電話號碼：	+852-2169 1955
以郵寄方式：	中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈8樓 香港皇后大道中99號中環中心56樓5603室
致：	劉泊揚先生／張詩宇女士
以電郵方式：	ir@powerlong.com



# 董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2020年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、商業運營服務及住宅物業管理服務及其他物業開發相關服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註41。

## 業績

本集團於截至2020年12月31日止年度的業務回顧及財務回顧載於本年報「管理層討論與分析」章節。

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於本年報第80至182頁。

## 股息

於2021年3月2日舉行的董事會會議上，董事會建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣33.0分，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。倘獲股東在股東週年大會上批准，末期股息將於2021年8月18日(星期三)或前後派發予2021年6月22日(星期二)營業時間結束後名列本公司股東名冊之股東。

為確定合資格可享有截至2020年12月31日止年度的建議末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月17日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

連同已於2020年12月11日派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣12.0分，年度股息總額為每股普通股港幣45.0分。

概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 股息政策

股息的任何宣派將視乎多項因素，包括我們的盈利及財務狀況、營運需要、資本需要及任何其他董事認為或屬相關的任何其他條件而定，並須獲股東批准。不能保證在任何特定年度將宣派或分派任何數額的股息。

## 儲備

本集團及本公司儲備於截至2020年12月31日止年度之變動詳情分別載列於綜合權益變動表以及綜合財務報表附註42(a)。

於2020年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣114百萬元(2019年：約人民幣372百萬元)。

## 股本

於截至2020年12月31日止年度，本公司已回購並註銷1,500,000股股份。有關進一步詳情，請參閱本年報「董事會報告－購買、出售或贖回本公司上市證券」一節。

於截至2020年12月31日止年度，本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

## 債權證

本公司於截至2020年12月31日止年度發行優先票據的詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節。

## 股票掛勾協議

本公司於截至2020年12月31日止年度內並無訂立任何且目前並無存續任何股票掛勾協議。

## 退休金計劃

根據中國的法規規章，本集團的中國僱員參與不同的界定供款退休福利計劃，根據有關計劃，本集團及中國僱員須每月供款，供款額按僱員薪金若干百分比計算。本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

於2020年12月31日，本集團並無任何沒收供款用於減少其界定供款計劃項下的供款水平。

## 優先購買權

根據組織章程細則或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第183至184頁。

## 借貸

本公司及本集團於2020年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

## 物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

## 業務回顧

本集團於年內的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第8至11頁的主席報告書。本公司面臨的潛在風險及不明朗因素的描述載於本年報第32至44頁的管理層討論與分析。自截至2020年12月31日止財政年度末起已發生並影響本公司的重要事件詳情載於綜合財務報表附註44。

## 環保與遵守法律及法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國地產發展商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國全國、省及市政府所訂立的多項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規。合規程序已適當進行，以確保符合適用法律、規例及法規。於截至2020年12月31日止年度內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，亦不時提示相關僱員及相關營運單位留意適用法律、規例及法規的任何變動。

## 與持份者關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力與僱員設立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。

本公司提供公平而安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪金及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善於其職位上的表現及實現自我價值。

本集團明白到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品十分重要。本集團透過與客戶持續互動提升關係，以了解產品不斷變化的市場需求，本集團因而可主動作出回應。本集團亦已設立程序處理客戶投訴，確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

## 董事及董事服務合約

於截至2020年12月31日止年度內及截至本年報日期之本公司董事如下：

### 執行董事

許健康先生(主席)  
許華芳先生(總裁)  
肖清平先生  
施思妮女士  
張洪峰先生

### 非執行董事

許華芬女士

### 獨立非執行董事

魏偉峰先生  
梅建平先生  
丁祖昱先生

根據本公司之組織章程細則第16.18條，現時三分之一董事(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)應輪席退任，每位董事(包括獲指定任期的董事)應至少每三年輪席退任。因此，許華芳先生、張洪峰先生及丁祖昱先生將輪流退任董事，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、張洪峰先生及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂委任函，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

## 董事的酬金

薪酬委員會考慮及向董事會建議本公司向董事支付的酬金及其他福利。所有董事的酬金受薪酬委員會定期監控，確保其酬金和酬勞定於適當水平。

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註43。

## 管理合同

於截至2020年12月31日止年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

## 董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註43及下文「關連交易」一節內所披露者外，董事概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於截至2020年12月31日止年度年終或年內任何時間均為有效之其他合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 稅項減免

董事並不知悉有任何股東因持有本公司上市證券而獲得任何稅項減免。

## 董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康先生、許華芳先生及許華芬女士於從事酒店業務之若干公司擁有權益，而酒店業務是本公司核心業務（即商業物業的開發和營運）的配套業務。這些公司經營的酒店是廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述兩間酒店與本集團的發展項目內包含的酒店沒有實際或潛在競爭。廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店的詳情載於本公司日期為2009年9月25日的招股章程（「招股章程」）內。於2020年12月31日，招股章程所披露上述資料概無變動。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無董事或其聯繫人根據上市規則於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務擁有權益。

天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士各自已向本公司承諾，在招股章程所述的例外情況規限下，其將不會從事，及將促使其控制的實體（本公司的成員公司除外）將不會於中國從事任何物業發展及酒店營運業務。本公司的不競爭契據（「不競爭契據」）的詳情載於招股章程內。

本公司已從天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士接獲年度確認書，其已全面遵守不競爭契據下的義務。

## 彌償及保險條文

組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償所其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2020年12月31日止財政年度期間生效，並於本年報日期仍然生效。本公司亦已為董事及高級人員就對董事採取的法律行動安排適合的責任保險。

## 董事於證券的權益

於2020年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(ii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			總計	佔本公司 已發行 股份權益 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	1,836,902,000	44.34%
許華芳先生	8,988,000	503,400	596,018,000 (附註3)	605,509,400	14.62%
肖清平先生	911,700	—	—	911,700	0.02%
施思妮女士	503,400	605,006,000	—	605,509,400	14.62%
張洪峰先生	184,300	—	—	184,300	0.004%
許華芬女士	61,470,000	—	206,623,000 (附註4)	268,093,000	6.47%

附註：

- 該等百分比已根據於2020年12月31日的已發行股份總數(即4,142,403,000股股份)計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
- 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

(2) 於本公司相關法團股份的好倉

董事姓名	相關法團名稱	普通股數目			總計	佔本公司 已發行 股份權益 概約百分比 (附註1)
		個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許華芳先生	寶龍商業	-	-	45,000,000 (附註2)	45,000,000	6.99%
施思妮女士	寶龍商業	-	45,000,000 (附註3)	-	45,000,000	6.99%

附註：

1. 該等百分比已根據於2020年12月31日的寶龍商業已發行股份總數(即644,000,000股股份)計算。
2. 匯鴻信托的受托人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的寶龍商業股份中擁有權益。
3. 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的寶龍商業股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2020年12月31日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須記錄在本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於2020年12月31日，以下人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

股東名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 權益概約 百分比 (附註2)
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,805,637,000	43.59%
Credit Suisse Trust Limited(附註4)	受託人	596,018,000	14.39%
Sky Infinity Family Limited(附註4)	於受控法團的權益	596,018,000	14.39%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	596,018,000	14.39%
華信控股有限公司	實益擁有人	242,645,000	5.86%

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2020年12月31日的已發行股份總數(即4,142,403,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

## 控股股東於重大合約的權益

本公司、其附屬公司或其控股公司概無訂立任何於年終或在截至2020年12月31日止年度內任何時間仍存續，且控股股東在當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

回購時間	回購股份數目	每股購買價		回購支付總購買價 港元
		所付最高價 港元	所付最低價 港元	
2020年1月31日	500,000	4.35	4.26	2,151,560
2020年3月19日	1,000,000	4.15	4.04	4,092,360
<b>總計</b>	<b>1,500,000</b>			<b>6,243,920</b>

董事會是在考慮本公司經營活動所得現金流後進行股份回購，此亦反映董事及管理層對本公司的長遠策略及前景抱持信心。

茲提述本公司日期為2019年1月7日的公佈，內容有關本公司發行於2021年到期並在新交所上市的200,000,000美元9.125%優先票據(國際證券號碼：XS1932406314；通用號碼：193240631)(「票據」)。根據日期為2020年12月18日向票據持有人提出的購買要約(「購買要約」)，按照購買要約所述條款並在其條件規限下，由本公司要約購買本公司接納購買的任何及全部未償還票據以換取現金(「收購要約」)。收購要約於2020年12月28日下午四時正(倫敦時間)(「屆滿期限」)期滿，於2020年12月30日完成。在購買要約所載條款及條件的規限下，就於屆滿期限或之前有效提交且其後並無有效撤回的票據本金額每1,000美元應付的款額為1,003.50美元。獲接納購買的票據的最終本金總額為120,942,000美元，佔未償還票據的合計本金總額約60.47%。根據收購要約購回的票據已予註銷。於2020年12月31日，於完成收購要約及註銷所購回的票據後，未償還票據本金總額為79,058,000美元。該票據的回購已延長本公司債務到期期限，並為本公司提供額外財務靈活性以實現其戰略目標。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年12月18日、2020年12月29日及2020年12月31日的公佈。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2020年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 關連交易

若干載於綜合財務報表附註38的關聯方交易亦根據上市規則第14A章構成本公司關連交易(包括根據上市規則第14A.76(1)條可獲豁免遵守關連交易規定的若干交易)。下列交易為本集團於截至2020年12月31日止年度內的不獲豁免關連交易，本集團須就根據上市規則第14A章作出披露，並已就此遵守第14A章項下的規定。

## 持續關連交易

### (1) 與福建平安訂立之安保服務協定

於2010年7月1日，本公司與福建平安報警網路有限公司(「福建平安」)訂立一項安保服務協定(「安保服務協定」)，年期自2010年7月1日起至2012年12月31日止。根據安保服務協定，福建平安同意為本集團提供特定安保智慧系統服務(「安保服務」)。安保服務協定期屆滿後，雙方又於2012年12月28日訂立重續協定至2015年12月31日(「2013安保服務協定」)，於2015年12月28日再次訂立重續協定至2018年12月31日(「2016安保服務協定」)及於2018年12月27日再次訂立重續協定至2021年12月31日(「2019安保服務協定」)。安保服務協定、2013安保服務協定、2016安保服務協定及2019安保服務協定之詳情請分別參閱本公司日期為2010年7月1日、2012年12月28日、2015年12月28日及2018年12月27日的公佈。

福建平安由蔡國梁先生擁有80%權益。蔡國梁先生為本公司執行董事兼主要股東許華芳先生的親屬，故福建平安為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司於上市發行人層面的關連人士。

根據2019安保服務協定，預期本集團於截至2021年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣150,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元。於截至2020年12月31日止年度，在2019安保服務協定下，2020年度交易的實際總金額為人民幣33,479,000元，並未超過截至2020年12月31日止年度的上限。

### (2) 與上海悅商訂立之數碼化服務協定

於2020年4月17日，本公司與上海悅商信息科技有限公司(「上海悅商」)訂立一項數碼化服務協定(「數碼化服務協定」)，上海悅商同意於2020年1月1日起(追溯至當日起生效)至2022年12月31日止(包括首尾兩天)三年內向本集團提供數碼化技術服務。數碼化服務協定之詳情請參閱本公司日期為2020年4月17日及2020年5月6日的公佈。

於數碼化服務協定日期，上海悅商由本公司執行董事兼主要股東許華芳先生擁有45%權益，其他獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方擁有其餘55%權益，故上海悅商為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司於上市發行人層面的關連人士。

根據數碼化服務協定，預期本集團於截至2022年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣45,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣85,000,000元。於截至2020年12月31日止年度，在數碼化服務協定下，2020年度交易的實際總金額為人民幣22,653,000元，並未超過截至2020年12月31日止年度的上限。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事確認上述持續關連交易已：(a)於本集團的日常及一般業務過程中進行；(b)按正常商業條款或按本集團而言，不遜於給予或獲自獨立第三方的條款進行；及(c)根據相關協議規限各自交易的條款進行，而有關條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無綜合財務報表附註38所載其他關聯方交易或持續關聯方交易，屬於上市規則第14A章「關連交易」或「持續關連交易」的定義而須遵守披露規定。此外，本公司已根據上市規則第14A章遵守與上述持續關連交易有關的所有適用披露規定。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘遵照香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。本公司核數師已向董事會提供函件，確認其概無獲悉任何事件導致其相信持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面並非按照規管交易的相關協議訂立；及(iv)已超逾上限。

## 根據上市規則第13.21條作出的披露

### 日期為2017年8月29日之融資協議

於2017年8月29日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、永隆銀行有限公司、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人就一筆多種貨幣多批次三年期貸款融資(最多至200,000,000美元等值)(「2017年融資」)訂立一份融資協議(「2017年融資協議」)。根據2017年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2017年融資的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月29日的公佈。於2020年8月28日，2017年融資(包括所有應計利息)已全數償付。

### 日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(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)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公佈。

#### 日期為2018年7月5日之融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「2018年融資」)訂立一份融資協議(「2018年融資協議」)。根據2018年融資協議(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)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公佈。

#### 日期為2019年7月8日之融資協議

於2019年7月8日，本公司(作為借款人)與一組貸款人就兩批金額最多為200,000,000美元(包括彈性增加條款)的42個月定期雙幣貸款融資(「2019年定期貸款融資」)訂立一份融資協議。根據2019年定期貸款融資，倘若(其中包括)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)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2019年定期貸款融資詳情載於本公司日期為2019年7月8日之公佈。

#### 日期為2020年5月13日之融資協議

於2020年5月13日，本公司(作為借款人)、工銀澳門(作為安排行)、工銀澳門及融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及工銀澳門(作為代理)以及協議的其他方就2020年5月定期貸款融資訂立2020年5月融資協議。根據2020年5月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年5月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年5月13日的公佈。

#### 日期為2020年6月30日之融資協議

於2020年6月30日，本公司(作為借款人)、中信銀行(國際)有限公司、東亞銀行有限公司及滙豐(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)、融資協議載列的金融機構(作為初始貸款人)及滙豐(作為代理)以及協議的其他方就2020年6月定期貸款融資訂立2020年6月融資協議。根據2020年6月融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持(直接或間接)佔本公司已發行股份總數不少於40%實益股權；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2020年6月定期貸款融資詳情載於本公司日期為2020年6月30日的公佈。

## 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。於截至2020年12月31日止年度內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。本公司採用的企業管治常規資料載於本年報第51頁至第61頁的「企業管治報告」內。本公司將繼續檢討及監察其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

## 充足公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日，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數目總額25%以上。

## 主要客戶及供貨商

於截至2020年12月31日止年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額少於本集團總銷售額30%及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團總採購額30%。

概無董事、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目的股東於本集團任何五大客戶或供貨商中擁有任何權益。

## 捐款

截至2020年12月31日止年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣69百萬元(2019年：約人民幣154百萬元)。

## 核數師

須於應屆股東週年大會上退任的羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2020年12月31日止年度綜合財務報表，本公司將於應屆股東週年大會上提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

許健康

主席

香港，2021年3月2日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶龍地產控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第80至182頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020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。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業的評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(c)及7。</p> <p>貴集團的投資物業按公允價值列賬。於2020年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣582億元，相當於貴集團資產總值的30%，而截至2020年12月31日止年度投資物業公允價值收益為人民幣21億元。</p> <p>貴集團的若干投資物業已獲獨立外部估值（包括已落成物業及在建物業），以支持管理層的估計。投資物業的估值取決於若干關鍵估計及假設，該等估計及假設須要管理層作出重大判斷，包括租賃期回報率及復歸回報率、公允市場租金及公允市價。在建投資物業的估值亦取決於竣工的估計成本。</p> <p>我們十分關注此方面，是由於貴集團綜合財務報表內的投資物業結餘及公允價值收益較大，估算投資物業估值有較大程度的估算不確定性。由於釐定估值所用的關鍵估計及假設方面涉及重要判斷，故此這方面相關的自身風險被視為重大。</p>	<p>有關管理層對投資物業的估值進行的程序包括：</p> <p>(i) 我們瞭解管理層的內部監控及投資物業估值評估程序，並評審重大錯誤陳述的自身風險，考慮到估算不確定性的程度及其他自身風險因素的水平，例如複雜性、主觀性、變動及對管理偏差或欺詐的敏感度。</p> <p>(ii) 我們評估了獨立外聘估值師的勝任能力、專業能力及客觀性；</p> <p>(iii) 我們採用內部估值專家評估估值所用方法的合適性及關鍵估計及假設的合理性，包括有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價。我們比較估值所用的有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價符合我們內部設定的標準，以及近期就貴集團投資物業的地點及分部的經驗及市場研究。我們亦就關鍵假設進行了敏感度分析；</p>

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (iv) 我們查核了估值所用輸入數據的準確性及相關性；
- (v) 就在建投資物業而言，我們評估管理層對竣工成本的估計的合理性，當中會查核將總預算建築成本與跟賣方簽訂的合同，以及相近物業的實際建築成本，並測試截至目前為止已產生的實際成本。

我們認為所得證據支持就投資物業的估值作出的關鍵估計及假設。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消弭有關威脅而採取的行動以及相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2021年3月2日

# 綜合資產負債表

12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	5,221,769	5,225,130
投資物業	7	58,243,338	51,084,641
無形資產		5,420	–
商譽		20,640	–
採用權益法核算之投資	16	7,642,200	5,593,928
遞延所得稅資產	24	800,680	592,882
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14	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	15	439,057	382,139
預付款項	13	1,269,164	–
		<b>73,642,581</b>	<b>62,878,720</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	48,719,297	36,446,920
持作銷售竣工物業	10	14,589,666	10,617,428
合同資產		406,338	279,916
貿易應收款	11	2,163,838	1,986,680
其他應收款	12	16,027,938	16,496,617
預付款	13	10,131,446	8,892,891
預付稅項		865,430	1,019,461
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14	308,983	207,662
受限制現金	18	2,937,270	3,365,115
現金及現金等價物	19	25,338,726	20,305,545
		<b>121,488,932</b>	<b>99,618,235</b>
<b>總資產</b>			
		<b>195,131,513</b>	<b>162,496,955</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	20	36,795	719,088
其他儲備	21	1,582,187	1,669,289
保留盈利		34,601,884	29,451,835
		<b>36,220,866</b>	<b>31,840,212</b>
永續資本工具	22	519,781	820,364
非控制性權益		15,060,519	6,246,452
		<b>51,801,166</b>	<b>38,907,028</b>

		12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	23	45,899,678	39,942,307
租賃負債	8	675,920	197,515
其他應付款	25	182,167	87,617
遞延所得稅負債	24	7,242,444	6,516,251
		<b>54,000,209</b>	46,743,690
<b>流動負債</b>			
借貸	23	20,667,678	15,320,774
貿易及其他應付款	25	35,229,517	29,972,583
合同負債	26	22,757,332	22,694,564
即期所得稅負債	27	10,462,611	8,625,998
租賃負債	8	213,000	232,318
		<b>89,330,138</b>	76,846,237
<b>總負債</b>		<b>143,330,347</b>	123,589,927
<b>權益及負債總額</b>		<b>195,131,513</b>	162,496,955

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第80至182頁的財務報表已於2021年3月2日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

# 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	35,495,300	26,041,632
銷售成本	28	(22,679,514)	(16,558,591)
<b>毛利</b>		<b>12,815,786</b>	9,483,041
投資物業公允價值收益－淨額	7	2,095,764	2,394,403
銷售及營銷成本	28	(1,096,220)	(984,474)
行政開支	28	(1,545,590)	(1,411,133)
金融資產減值虧損淨額		(150,002)	(28,554)
其他收入及收益－淨額	30	184,226	927,108
<b>經營利潤</b>		<b>12,303,964</b>	10,380,391
融資收入／(成本)－淨額	31	312,433	(899,775)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	16	666,990	375,755
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>13,283,387</b>	9,856,371
所得稅開支	32	(4,468,037)	(3,838,474)
<b>年度利潤</b>		<b>8,815,350</b>	6,017,897
<b>其他全面收入</b>			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異	21	(16,027)	4,736
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)	21	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)	21	42,688	25,259
<b>年度其他全面收入總額(扣除稅項)</b>		<b>118,864</b>	29,995
<b>年度全面收入總額</b>		<b>8,934,214</b>	6,047,892
<b>以下應佔利潤：</b>			
本公司擁有人		6,093,216	4,041,116
永續資本工具持有人		50,979	69,556
非控制性權益		2,671,155	1,907,225
		<b>8,815,350</b>	6,017,897
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		6,212,080	4,071,111
永續資本工具持有人		50,979	69,556
非控制性權益		2,671,155	1,907,225
		<b>8,934,214</b>	6,047,892
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)	33		
— 基本		147.1	100.4
— 攤薄		147.1	99.8

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

# 綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續 資本工具	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>							
於2020年1月1日餘額	719,088	1,669,289	29,451,835	31,840,212	820,364	6,246,452	38,907,028
全面收入：							
年度利潤	-	-	6,093,216	6,093,216	50,979	2,671,155	8,815,350
年度其他全面收入							
—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	-	42,688	-	42,688	-	-	42,688
—轉撥自物業及設備至投資物業	-	92,203	-	92,203	-	-	92,203
—外幣換算差異	-	(16,027)	-	(16,027)	-	-	(16,027)
年度全面收入總額	-	118,864	6,093,216	6,212,080	50,979	2,671,155	8,934,214
與擁有人交易：							
—股息	(676,749)	-	(941,980)	(1,618,729)	-	(45,586)	(1,664,315)
—購回股份	(5,544)	-	-	(5,544)	-	-	(5,544)
—僱員股份獎勵計劃	-	13,097	-	13,097	-	5,319	18,416
—非控制性權益注資(附註21及39)	-	297,775	-	297,775	-	6,415,029	6,712,804
—由共同控制實體轉為附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	165,322	165,322
—收購附屬公司	-	-	-	-	-	10,662	10,662
—出售附屬公司	-	-	-	-	-	(21,450)	(21,450)
—非控制性權益提取資本	-	-	-	-	-	(80,293)	(80,293)
—附屬公司擁有權益變動而控制權不變	-	(518,025)	-	(518,025)	-	(306,091)	(824,116)
—贖回永續資本工具	-	-	-	-	(300,000)	-	(300,000)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(51,562)	-	(51,562)
與擁有人交易總計	(682,293)	(207,153)	(941,980)	(1,831,426)	(351,562)	6,142,912	3,959,924
撥作法定儲備	-	1,187	(1,187)	-	-	-	-
於2020年12月31日餘額	36,795	1,582,187	34,601,884	36,220,866	519,781	15,060,519	51,801,166

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續 資本工具	非控制性 權益	總權益
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>							
於2019年1月1日的餘額	1,164,125	681,076	25,442,263	27,287,464	1,552,254	3,965,222	32,804,940
全面收入：							
年度利潤	-	-	4,041,116	4,041,116	69,556	1,907,225	6,017,897
年度其他全面收入							
—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	-	25,259	-	25,259	-	-	25,259
—外幣換算差異	-	4,736	-	4,736	-	-	4,736
年度全面收入總額	-	29,995	4,041,116	4,071,111	69,556	1,907,225	6,047,892
與擁有人交易：							
—股份配售所得款項	706,362	-	-	706,362	-	-	706,362
—股息	(1,151,399)	-	-	(1,151,399)	-	(148,880)	(1,300,279)
—發行永續資本工具	-	-	-	-	500,000	-	500,000
—贖回永續資本工具	-	-	-	-	(1,246,000)	-	(1,246,000)
—向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(55,446)	-	(55,446)
—來自非控制性權益的資本出資	-	926,674	-	926,674	-	522,885	1,449,559
與擁有人交易總計	(445,037)	926,674	-	481,637	(801,446)	374,005	54,196
撥作法定儲備	-	31,544	(31,544)	-	-	-	-
於2019年12月31日餘額	719,088	1,669,289	29,451,835	31,840,212	820,364	6,246,452	38,907,028

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

# 綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營(所用)產生的現金	35	(5,708,148)	7,439,107
已付中國企業所得稅		(1,130,610)	(919,143)
已付中國土地增值稅		(1,078,574)	(815,128)
已付利息		(4,095,819)	(2,952,061)
<b>經營活動(所用)所得的現金淨額</b>		<b>(12,013,151)</b>	<b>2,752,775</b>
<b>投資活動現金流</b>			
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金		144,267	–
收購附屬公司現金流入淨額		56	–
出售附屬公司現金流出淨額		(7,447)	–
購置物業及設備		(383,990)	(344,142)
購買使用權資產		(308,452)	(312,491)
投資物業土地使用權及建築費用付款		(4,710,959)	(2,006,891)
出售物業及設備所得款項		9,394	107,648
出售投資物業所得款項		5,436	41,313
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		(88,504)	–
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的所得款項		–	53,515
已收股息		332,278	2,390
於共同控制實體及聯營公司之投資		(2,179,761)	(1,187,379)
給予共同控制實體、聯營公司及非控制性權益的現金墊款		(6,169,513)	(5,652,526)
向共同控制實體、聯營公司及非控制性權益收取現金墊款		7,657,080	6,821,478
出售共同控制實體所得款項		–	850,435
已收利息		462,101	273,177
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(5,238,014)</b>	<b>(1,353,473)</b>

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資活動現金流</b>			
借貸所得款項		38,638,283	31,778,199
償還借貸		(26,524,943)	(24,267,226)
償還可換股債券		-	(1,701,689)
受限制現金解除自／(抵押)借貸		1,151,042	(2,131,043)
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		1,914,212	2,776
共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款		7,978,685	2,506,237
償還最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		-	(101,824)
償還共同控制實體、聯營公司及非控制性權益給予的現金墊款		(4,492,209)	(2,149,524)
非控制性權益的資本出資		6,712,804	1,449,559
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變		(824,116)	-
股份配售所得款項		-	706,362
已付股息		(1,664,315)	(1,151,399)
向永續資本工具持有人之分派		(51,562)	(55,446)
贖回永續資本工具		(300,000)	(1,246,000)
發行永續資本工具所得款項		-	500,000
購回股份		(5,544)	-
租賃付款的本金部分		(171,753)	(95,244)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>22,360,584</b>	<b>4,043,738</b>
現金及現金等價物增加淨額		5,109,419	5,443,040
年初現金及現金等價物	19	20,305,545	14,839,776
外幣匯率變動影響		(76,238)	22,729
<b>年終現金及現金等價物</b>	19	<b>25,338,726</b>	<b>20,305,545</b>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

# 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, Uglund 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。

該等財務報表於2021年3月2日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2019新冠肺炎疫情(「新冠疫情」)的爆發，為經濟加添先所未見的挑戰與不確定性。新冠疫情可能影響房地產行業的財務表現及狀況，包括建築及交付物業、投資物業及酒店的租賃收入及入住率、貿易及其他應收款的預期信貸虧損撥備、投資物業的公允價值等。自新冠疫情爆發以來，本集團一直注視新冠疫情的情況，並主動回應其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於綜合財務資料獲授權刊發當日，新冠疫情對本集團的財務狀況及經營業績並未造成任何重大不利影響。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 重大會計政策概要

下文載有編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有註明者外，該等政策已於所呈列的所有年度貫徹採用。

### 2.1 編製基準

- (i) **遵守香港財務報告準則及香港公司條例**  
本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。
- (ii) **歷史成本法**  
綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估作出修訂。
- (iii) **本集團採納之新訂及經修訂準則**
- |   |             |
|---|-------------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)                | 重大的定義       |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                        | 業務的定義       |
| 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本) | 利率基準改革      |
| 經修訂概念框架                                 | 財務報告經修訂概念框架 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)                       | 新冠肺炎相關租務優惠  |

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

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

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革第二階段	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：投放擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進， 2018年至2020年週期	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對於載有 按要求還款條款的有期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或出資	待定

採納新訂及經修訂的準則及詮釋對本集團之綜合財務報表概無造成重大影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

#### (a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價根據所轉讓資產、被收購方前所有者所產生負債及本集團發行股本權益的公允價值計算。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公允價值計量。

本集團以逐項收購為基礎，確認於被收購人的任何非控制性權益。被收購人的非控制性權益為現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有該實體資產淨值的應佔百分比，按公允價值或按現時所有權權益在被收購方可識別資產淨值已確認金額的應佔比例計量。非控制性權益的所有其他組成部份按收購日公允價值計量，除非香港財務報告準則規定另外的計量基準。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新計量為收購日期的公允價值，而該重新計量產生的收益或虧損於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收入變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益內入賬。

轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允價值高於所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘為議價購買的情況，如轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在損益表中確認。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 綜合賬目(續)

- (b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動
- 不導致失去控制權之非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為所有者之身分與所有者進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。
- (c) 出售附屬公司
- 集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關之任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則所指定／准許的另一類別權益。

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃以成本減減值之方法記賬。成本包括投資的直接應佔費用。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之賬目內。

當收到於附屬公司之投資之股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間之全面收入總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值會有所增減以確認投資者於收購日期後應佔被投資方的損益。本集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽。於收購聯營公司擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。

倘於聯營公司的所有權權益減少，但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔的收購後損益於損益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入變動於其他全面收入內確認，並會對投資賬面值作出相應調整。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或代該聯營公司支付款項。

本集團於各報告日期釐訂是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資產生減值。倘出現減值，則本集團按聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於全面收益表內「採用權益法核算之投資之分佔利潤」項下確認有關金額。

本集團與其聯營公司間的上游及下游交易所產生的損益於本集團財務報表確認，惟僅以非關聯投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的政策一致。於聯營公司的股本權益遭攤薄而產生的盈虧於損益表內確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 共同安排

本集團已就所有共同安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，視乎各投資者的合同權利及義務，於共同安排的投資分類為合作經營或共同控制實體。本集團已評估共同安排的性質並釐定其為共同控制實體。共同控制實體按權益法入賬。

根據權益會計方法，於共同控制實體的權益初步按成本確認，並於其後作出調整，以在其他全面收入中確認本集團應佔的收購後損益及變動。本集團於共同控制實體之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購共同控制實體擁有權權益後，共同控制實體成本與本集團應佔共同控制實體之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。若本集團應佔共同控制實體虧損相等於或超逾於該等共同控制實體的權益(包括實質上構成本集團於共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非其已產生責任或代表共同控制實體作出付款。

本集團及其共同控制實體之間的交易所產生的未變現收益會予以抵銷，惟以本集團於共同控制實體的權益為限。未變現虧損亦會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。共同控制實體的會計政策已作必要更改，確保與本集團所採納的政策一致。

### 2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者(「首席營運決策者」)的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

各集團實體的財務報表所包括之項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。該等綜合財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及本集團之呈報貨幣皆為人民幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損乃於全面收益表「融資成本－淨額」呈列。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「其他收入及收益－淨額」內呈列。

以外幣計值被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，賬面值的其他變動則於其他全面收入中確認。

非貨幣金融資產及負債（例如按公允價值計量且其變動計入損益持有的權益）的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產（例如分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益）的換算差額計入在其他全面收入內。

#### (c) 集團實體

擁有功能貨幣有別於呈報貨幣的集團實體（各自並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 集團實體的每份資產負債表的資產與負債均按該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 集團實體的每份綜合全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易日期現行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收入中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值乃終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

樓宇	20-40年
汽車	4-5年
傢俬、裝置及設備	3-25年
使用權資產	2-70年

傢俬、裝置及設備包括以免費店舖裝修形式收取的資產，乃按公允價值確認。該等資產及其他租賃物業修繕，按可使用年期與租期兩者中的較短者予以折舊，惟若實體預期使用資產至超出租期以外，則作別論。

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合全面收益表的「其他收入及收益－淨額」內。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於竣工時，有關資產會被結轉至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用。投資物業亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據租賃持有之土地及商業大廈如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各結算日釐定之公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建中投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，本集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值計量。

在建中投資物業之公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建中投資物業公允價值能否可靠釐定，管理層考慮以下因素(其中包括)：

- 施工合同的條文。
- 竣工階段。
- 該項目／物業是否為標準式(市場通用)或非標準式。
- 竣工後現金流入的可靠性水平。
- 該物業特定的開發風險。
- 就類似施工的過往經驗。
- 施工許可證的狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後的租賃之租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允價值收益－淨額」。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

持作銷售竣工物業於與另一方訂立的經營租約生效可作為此事之佐證時轉讓至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其過往賬面值間的差額於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業及設備，而其於重新分類當日之公允價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公允價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回此前的減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收入確認，及直接撥入權益項下的重估盈餘。該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.2.1(a)所述的方式計量。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密的減值測試，並且按成本減累計減值虧損列賬。出售實體所得收益及虧損，包括與所出售實體相關的商譽的賬面值。

商譽就減值測試而言分配至現金產生單位。所分配的現金產生單位或現金產生單位組別，乃預期為受益於產生商譽的業務合併的單位或單位組別。有關單位或單位組別按就內部管理而言對商譽進行監控的最低層次(即經營分部層次)予以識別。

#### (b) 客戶關係

於業務合併中取得的客戶關係，按於收購日期的公允價值確認。其可使用年期有限，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷根據客戶關係的10年預期年期按直線法予以計算。

### 2.10 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之商譽及無形資產或未可使用的無形資產毋須攤銷，惟會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產

#### 2.11.1 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收入或損益之金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時對債務工具進行重分類。

#### 2.11.2 確認及計量

正常買賣金融資產乃於買賣日期(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

初始確認時，本集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的交易成本於損益列作開支。

##### (a) 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特質。本集團將其債務工具分類為攤銷成本，該等工具為收取合同現金流量而持有，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份之債務投資之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利息法計入融資收入。

##### (b) 股權投資

本集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資公允價值的收益及虧損，則其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益賬。當本集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益賬確認為其他收入。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值變動在綜合全面收益表確認為「其他收入及收益－淨額」(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公允價值計量且其變動計入其他全面收入，而不與公允價值的其他變動分開呈列。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### 2.11.3 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

對於貿易應收款以及合同資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款時同時確認其預期存續期虧損。進一步詳情請參閱附註11。

其他按攤銷成本入賬的金融資產減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

### 2.12 抵銷金融工具

當存在可依法執行權利以抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結清負債時，金融資產及負債乃予以抵銷，而淨額則在資產負債表呈報。法定可執行權利須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

### 2.13 開發中物業及持作銷售竣工物業

開發中物業及持作銷售竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產的借貸成本及開發期間產生的專業費用。於物業竣工時，該等物業會結轉至持作銷售竣工物業。

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

除非相關物業開發項目之建設期預計不會於一個正常營運週期內完成，否則開發中物業將列為流動資產。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.14 貿易應收款

貿易應收款乃就於日常業務過程中就售出的物業或提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期貿易及其他應收款於一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運周期)收回，則有關貿易及其他應收款被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

貿易應收款均初步按無條件的代價金額確認，除非貿易應收款於按公允價值確認時含有重大融資成分。本集團持有貿易應收款的目的為收取合同現金流量，故其後則利用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.15 合同資產及負債以及取得合同的成本

在與客戶簽訂合同時，本集團有權收取來自客戶支付的代價合同，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約責任。該等權利和履行責任的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於餘下權利和履行責任之間的關係。餘下收款權超過了餘下履約責任的合同為一項資產，超出部分確認為合同資產。反之，餘下履約責任超過餘下收款權的合同為一項負債，超出部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得客戶合同而產生的新增成本若可收回，則將其確認為合同資產。

### 2.16 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等價物。

### 2.17 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

倘任何集團實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔的新增成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘普通股其後被重新發行，任何已收代價於扣除任何直接應佔的新增交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

### 2.18 永續資本工具

並無訂約責任償還其本金額或合同責任以延遲任何分派的永續資本工具乃分類作權益的一部分。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運週期)，貿易及其他應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.20 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利息法於借貸期間內在損益確認。

倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

除非本集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期末後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

與合資格資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之一般及特定借貸成本，乃撥作該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借貸的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過本報告期期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，但若其與於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。集團以最可能金額或預期值計算其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易（業務合併除外）初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不記入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率（及法律）釐定。

遞延所得稅資產僅會於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

##### 外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對課稅實體徵收的所得稅或不同課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

### 2.22 僱員福利

(a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除有關每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。該項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的基金分開持有。

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 以股份為基礎付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。

#### *股份激勵計劃*

以權益結算以股份為基礎付款的交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，本集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。本集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎付款的交易。

就以權益結算以股份為基礎付款的交易而言，已授出的權益工具的公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

於歸屬期內，本集團根據各報告期末的歸屬條件修訂其預期最終可歸屬獎勵股份的估計。過往年度已入賬確認的累計公允價值若因此而需作任何調整，概計入現年度的以股份支付的僱員酬金支出/ 從該項目內扣除，並對以股份支付的僱員資金儲備作相應調整。

### 2.24 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按為履行責任所預計需要產生支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認

根據本集團日常經營活動中銷售物業及提供服務所收或應收代價的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後列示。當下文所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

#### (a) 物業銷售

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗全部利益；或
- 本集團履約過程中創建和增強由客戶所控制的資產；或
- 本集團並無創建具有替代用途的資產，且本集團就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

已完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而發生的支出或投入來衡量，最能說明本集團在履行責任時的表現。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於買方獲得實物所有權或竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

#### (b) 投資及經營商業物業

來自投資及經營商業物業的收入主要包括物業租賃收入及酒店業務收入。

##### 物業租賃收入

經營租賃下出租物業的物業租賃收入按租賃期採用直線法確認。

##### 酒店業務

酒店業務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (c) 物業管理服務

提供物業管理服務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

#### 融資部分

本集團預期並無任何自所承諾貨品或服務轉移予客戶至客戶付款期限超過一年的合同。因此，本集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

### 2.26 利息收入

產生自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額(參見下文附註30)。

採用實際利息法計算的按攤銷成本計量之金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產之利息收入於損益中確認為其他收入的一部分。利息收入倘來自持作現金管理用途的金融資產，則作為融資收入呈列。請參閱附註31。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額(經扣除虧損撥備)得出。

### 2.27 股息收入

股息乃按以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產計量的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

### 2.28 租賃

租賃確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註6)及「投資物業」(附註7))，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。

合同可能包含租賃和非租賃組成部分。本集團在合同中分配代價，根據租賃和非租賃部分的相對獨立價格作出。然而，對於本集團為承租人的房地產租賃，其選擇不分開租賃和非租賃組成部分，而是將其作為單個租賃組成部分進行說明。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

根據合理確定的延期選擇支付的租賃付款也包括在負債計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人(透過近期財務或市場數據)取得支付情況與租賃相近的易於觀察的攤銷貸款利率，則本集團實體以該利率作為釐定增量借款利率的起步點。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

每期租金均在本金與財務費用之間分攤。財務成本在租期內從損益中扣除，並藉此制定各期間對負債餘額的穩定利率。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

被確認為投資性房地產的使用權資產在初始確認後的每個報告日以公允價值列賬，其他包括在房地產和設備中。按資產的使用壽命和租賃期限中較短者折舊。

與短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下而不附購買選擇權的租賃。

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認入賬(附註7)。為獲得經營租賃而發生的初始直接成本被添加到基礎資產的賬面值中，並確認為租賃期內的費用，與租賃收入相同。各個租賃資產根據其性質包括在資產負債表中。該集團不需要做任何由於採用新租賃而對出租人持有的資產的會計處理的調整標準。

### 2.29 股息分派

向本公司的擁有人作出的股息分派，於獲得有關本公司的擁有人批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

### 2.30 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債按公允價值初步計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號—金融工具中的預期信貸虧損模或確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號—客戶合同收入的原則確認的累計收入。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量之差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

### 3 財務風險管理

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1 財務風險因素

##### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2020年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金、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、其他應付款及借貸，按港元或美元列值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的營運業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	1,044,122	2,059,063
— 美元	934,742	1,151,223
	<b>1,978,864</b>	3,210,286
金融負債		
— 港元	5,221,338	3,456,264
— 美元	14,169,950	14,330,741
	<b>19,391,288</b>	17,787,005

在損益中確認的匯兌淨虧損總額為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入其他收入和收益淨額的淨外匯收益	42,861	1,406
計入財務費用淨額的外幣借款匯兌收益/(損失)	1,205,882	(167,881)
確認於年度除所得稅前利潤的匯兌淨 收益/(損失)總額	<b>1,248,743</b>	(166,475)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的金融項目，於年終因應匯率5%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年度稅後利潤及淨資產的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度利潤上升／(下跌)：		
人民幣兌相關貨幣升值5%		
— 港元	208,861	69,860
— 美元	661,760	658,976
	<b>870,621</b>	728,836
人民幣兌相關貨幣貶值5%		
— 港元	(208,861)	(69,860)
— 美元	(661,760)	(658,976)
	<b>(870,621)</b>	(728,836)

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以固定利率取得之借貸令本集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得之借貸令本集團受現金流利率風險影響，但部分由持有之浮動利率現金所抵銷。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2020年12月31日，本集團按浮動利率計息之長期借貸為約人民幣27,430,659,000元(2019年：人民幣22,711,233,000元)。倘於2020年12月31日浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升／下降50個基點，該年度的利息支出應增加／減少人民幣137,153,000元(2019年：人民幣113,556,000元)，大部分已於合資格資產內資本化。

##### (iii) 價格風險

本集團因其持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格升高／降低5%，截至2020年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少約人民幣15,449,000元(2019年：增加／減少約人民幣10,383,000元)，乃由於按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值收益增加／減少所致。其他全面收入將增加／減少約人民幣16,465,000元(2019年：增加／減少人民幣14,330,000元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團面臨合同資產、貿易及其他應收款以及現金及銀行現金存款相關的信貸風險。合同資產、貿易及其他應收款、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量良好的機構。銀行存款僅存放於具有良好信譽的銀行。

就物業銷售產生的貿易應收款及合同資產而言，本集團根據於可執行合同所載條款，緊密監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註36。

就租賃物業產生的貿易應收款而言，本集團制定政策確保其僅與有合適信貸記錄的承租人訂立租賃合同，且本集團按持續經營基準監察應收款的信貸質素。倘應收租戶款項未獲償付或倘違反合同，本集團可能預扣部分或全部按金。本集團亦會定期審閱各個別貿易應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

就其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款項的收回性定期作出整體評估。董事相信本集團其他應收款項的未收回結餘並無重大信貸風險。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團在資產的初步確認時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日資產發生違約的可能性與初步確認日期發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險大幅增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營業績的變化

本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

##### (i) 貿易應收款與合同資產

本公司根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期貸款撥備，該準則允許所有貿易和合同資產均採用整個貸款週期預期撥備。

為計量貿易應收款及合同資產的預期信貸虧損，貿易應收款及合同資產根據共有的信貸風險特徵及初始確認日期進行分組。

經評估後得出，合同資產的預期虧損率屬低水平，且期內並無就合同資產計提虧損撥備。於2020年12月31日貿易應收款的計提虧損撥備載於附註11。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方及關聯方的其他應收款項。本集團已根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信貸虧損。

就按要收的應收關聯方款項而言，預期信貸虧損乃基於貸款於報告日期按要收償還的假設。由於借款人因於報告日期尚被要求償還貸款而擁有充足可得高度流動資產，預期信貸虧損可能不屬重大。就其他類別的其他應收款，違約風險低且對手方具有能力於近期履行合同現金流量的責任，本集團則將該等款項視為低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

(c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源提供資金，其中包括預售物業所得款項、已承諾信貸融資以及短期及長期借貸。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持足夠的現金及現金等價物，或透過獲取可得融資來源，來維持資金的靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的定價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表按各結算日載列本集團金融負債的相關到期情況。倘衍生金融負債之合同到期日對瞭解現金流之時間性甚為關鍵，則衍生金融負債包括在該分析內。表內披露的金額為合同未折現現金流。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>					
借貸	24,010,961	16,549,193	24,557,487	14,718,442	79,836,083
貿易及其他應付款(附註(a))	34,281,515	118,207	63,960	-	34,463,682
租賃負債	221,669	76,449	201,921	896,500	1,396,539
	<b>58,514,145</b>	<b>16,743,849</b>	<b>24,823,368</b>	<b>15,614,942</b>	<b>115,696,304</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
借貸	18,528,039	19,923,878	18,129,928	8,841,723	65,423,568
貿易及其他應付款(附註(a))	29,294,998	87,617	-	-	29,382,615
租賃負債	240,346	120,228	102,323	-	462,897
	<b>48,063,383</b>	<b>20,131,723</b>	<b>18,232,251</b>	<b>8,841,723</b>	<b>95,269,080</b>

附註：

(a) 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。

本集團也有提供保證以擔保本集團物業單位若干購買者的償還責任及共同控制實體及聯營公司借款本金，只要受保證購買者、共同控制實體或聯營公司就還款違約則將會有合同現金流動(附註36)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營業務的能力，以為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團按淨負債比率基準監控資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等價物(附註19)及減計入受限制現金的銀行借貸保證金(附註18(b))計算。借貸總額包括優先票據、公司債券、商業按揭支持證券、資產支持證券、短期融資券、銀行借貸及其他借貸(附註23)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加債務淨額計算。

以下為於2020年及2019年12月31日的淨負債比率：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借貸總額(附註23)	66,567,356	55,263,081
減：現金及現金等價物(附註19)	(25,338,726)	(20,305,545)
減：銀行借貸保證金(附註18(b))	(1,504,790)	(2,655,832)
債務淨額	39,723,840	32,301,704
權益總額	51,801,166	38,907,028
資本總額	91,525,006	71,208,732
淨負債比率	43.4%	45.4%

儘管2020年淨負債增加，資本負債比率輕微下跌，主要是由於本集團因年度內有盈利導致權益總額增加以及年度內非控制性權益注入新資本所致。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計

下表按計量公允價值之估值技術所用輸入數據的層級，分析按公允價值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2020年及2019年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產(附註14)	46,396	262,587	313	309,296
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產(附註15)	—	—	439,057	439,057
總計	46,396	262,587	439,370	748,353
<b>於2019年12月31日</b>				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產(附註14)	52,310	155,352	—	207,662
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產(附註15)	—	—	382,139	382,139
總計	52,310	155,352	382,139	589,801

年內層級間並無轉撥。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

(a) 第一級金融工具

於2020年12月31日，本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為香港上市證券，其公允價值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產被列為第一級。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。

(b) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術充份利用可獲得之可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體之特有估計數據。若按公允價值計量之工具所有重大輸入數據均可從觀察取得，則該項工具會被列為第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。

(c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註15披露。

已確認以公允價值計量本集團非金融資產於釐定公允價值所作的判斷和估計(代表投資物業)已在附註4(c)及7中披露。

本集團亦有多項金融工具並非在資產負債表按公允價值計量。就大部分該等工具而言，公允價值與賬面值並無重大差別，原因在於應收及應付利息乃接近當前市場利率或工具本身性質屬於短期。

## 4 重要會計估計及判斷

用於編製該等綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出評估並以此為基準。本集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

### (a) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

### (b) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 投資物業公允價值

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的評值，評估已竣工投資物業及在建中投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)產生，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

當被視作能可靠計量公允價值時，在建中投資物業乃按公允價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公允價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.8。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建中投資物業於2020年12月31日的公允價值。因此，於2020年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量。

已竣工投資物業及在建中投資物業之公允價值收益在附註7披露。

## 5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理，以及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店業務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

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

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

## 5 分部資料(續)

- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值收益／虧損、出售金融資產虧損、金融資產股息收入、未分配經營成本、融資收入／(成本)－淨額以及所得稅開支的利潤。截至2020年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	31,485,863	1,667,926	1,921,238	800,204	-	35,875,231
分部間收入	-	(106,157)	(246,779)	(26,995)	-	(379,931)
收入	31,485,863	1,561,769	1,674,459	773,209	-	35,495,300
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						312,433
除所得稅前利潤						13,283,387
所得稅開支						(4,468,037)
年度利潤						8,815,350
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7)	-	2,187,227	(91,463)	-	-	2,095,764

## 5 分部資料(續)

### (a) (續)

截至2019年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	22,477,631	1,513,619	1,620,457	751,293	-	26,363,000
分部間收入	-	(93,679)	(227,689)	-	-	(321,368)
收入	22,477,631	1,419,940	1,392,768	751,293	-	26,041,632
分佔共同控制實體稅後利潤	225,003	-	-	-	-	225,003
分佔聯營公司稅後 利潤/(虧損)	150,973	-	-	(221)	-	150,752
分部業績	8,308,362	3,367,105	153,633	(107,659)	-	11,721,441
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損						(32,395)
出售按公允價值計量且其 變動計入損益之金融資產 之虧損						(3,993)
金融資產股息收入						2,390
未分配經營成本						(931,297)
融資成本—淨額						(899,775)
除所得稅前利潤						9,856,371
所得稅開支						(3,838,474)
年度利潤						6,017,897
折舊及確認為開支的攤銷 (附註6)	80,115	-	3,872	189,019	-	273,006
投資物業公允價值收益/ (虧損)—淨額(附註7)	-	2,461,812	(67,409)	-	-	2,394,403

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

## 5 分部資料(續)

(b) 於2020年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	114,108,767	59,670,436	4,461,571	6,850,757	(5,461,981)	179,629,550
其他資產						15,501,963
總資產						195,131,513
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						96,294,032
總負債						143,330,347
資本開支	94,149	3,872,238	509,792	676,954	-	5,153,133

於2019年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營及 住宅物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	90,943,400	53,632,823	3,039,962	6,192,617	(5,695,015)	148,113,787
其他資產						14,383,168
總資產						162,496,955
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,862,523	-	4,700	-	-	3,867,223
於聯營公司之權益	1,681,040	-	-	45,665	-	1,726,705
分部負債	43,203,510	3,002,928	1,463,645	4,614,762	(5,695,015)	46,589,830
其他負債						77,000,097
總負債						123,589,927
資本開支	393,945	2,786,741	155,065	323,690	-	3,659,441

## 5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	179,629,550	148,113,787
其他資產		
— 預付稅項	865,430	1,019,461
— 遞延所得稅資產	800,680	592,882
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	5,796,947	4,674,339
— 應收關聯方的其他應收款(附註38(d))	7,211,693	7,408,233
— 未分配物業及設備	69,308	76,940
— 其他企業資產	9,552	21,512
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	439,057	382,139
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	309,296	207,662
總資產	195,131,513	162,496,955

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	47,036,315	46,589,830
其他負債		
— 即期所得稅負債	10,462,611	8,625,998
— 遞延所得稅負債	7,242,444	6,516,251
— 即期借貸	20,667,678	15,320,774
— 非即期借貸	45,899,678	39,942,307
— 應付關聯方的其他應付款(附註38(d))	10,986,310	5,956,236
— 應付非控制性權益的股息	148,880	148,880
— 其他企業負債	886,431	489,651
總負債	143,330,347	123,589,927

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(附註6)及投資物業添置(附註7)。

## 6 物業及設備

	在建資產		傢俬、裝置 及設備		使用權資產	總計
	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	樓宇		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	743,106	2,905,894	18,686	117,067	1,440,377	5,225,130
添置	347,856	63,351	1,560	32,398	334,762	779,927
結轉至投資物業(附註7)	-	(298,127)	-	-	(198,199)	(496,326)
過往作為共同控制實體持有的 實體的併賬(附註40)	-	-	-	33	-	33
收購附屬公司	-	-	213	89	-	302
結轉	(294,217)	294,217	-	-	-	-
出售	-	(5,241)	(393)	(1,753)	-	(7,387)
出售附屬公司	-	-	(526)	(65)	-	(591)
折舊/攤銷費用	-	(194,071)	(10,244)	(20,036)	(54,968)	(279,319)
年終賬面淨值	796,745	2,766,023	9,296	127,733	1,521,972	5,221,769
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	796,745	3,776,552	81,115	399,409	1,778,389	6,832,210
累計折舊/攤銷	-	(1,010,529)	(71,819)	(271,676)	(256,417)	(1,610,441)
賬面淨值	796,745	2,766,023	9,296	127,733	1,521,972	5,221,769
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	539,933	2,661,470	28,644	140,515	1,189,963	4,560,525
添置	360,082	24,401	5,401	14,005	324,917	728,806
結轉自持作銷售已竣工物業	-	396,773	-	-	-	396,773
結轉至持作銷售已竣工物業	(62,012)	-	-	-	(28,941)	(90,953)
結轉	(94,897)	94,897	-	-	-	-
出售	-	(85,827)	(8,551)	(2,637)	-	(97,015)
折舊/攤銷費用	-	(185,820)	(6,808)	(34,816)	(45,562)	(273,006)
年終賬面淨值	743,106	2,905,894	18,686	117,067	1,440,377	5,225,130
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	743,106	3,734,225	86,131	375,415	1,641,826	6,580,703
累計折舊/攤銷	-	(828,331)	(67,445)	(258,348)	(201,449)	(1,355,573)
賬面淨值	743,106	2,905,894	18,686	117,067	1,440,377	5,225,130

## 6 物業及設備(續)

折舊／攤銷費用計入綜合全面收益表下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	215,962	222,406
銷售及營銷成本	3,647	3,609
行政費用	59,710	46,991
	<b>279,319</b>	273,006

使用權資產包括獲取權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)主要作酒店樓宇及其他自用樓宇的成本。

於2020年12月31日，賬面淨值合共人民幣2,266,167,000元(2019年：人民幣3,345,050,000元)的物業及設備及土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

截至2020年12月31日止年度，人民幣61,509,000元(2019年：人民幣97,058,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2020年12月31日止年度，借貸的資本化比率為6.34%(2019年：6.25%)。

## 7 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	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
結轉自物業及設備(附註(a))	496,326	–	496,326
結轉自物業及設備重估收益(附註(a))	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)
於2020年12月31日	52,519,420	5,723,918	58,243,338
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	39,505,249	6,286,447	45,791,696
添置	208,731	2,721,904	2,930,635
結轉	6,073,400	(6,073,400)	–
公允價值收益－淨額	822,896	1,571,507	2,394,403
出售	(32,093)	–	(32,093)
於2019年12月31日	46,578,183	4,506,458	51,084,641

(a) 截至2020年12月31日止年度內，若干業主自用物業及相關土地使用權已因用途變更而轉撥至投資物業。於用途變更日期，該等物業及土地使用權的公允價值與賬面值的差額，於其他全面收入及遞延稅項負債確認。

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入(附註5)	1,561,769	1,419,940
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(392,712)	(352,976)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	(162,933)	(171,963)

於2020年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2019年：10至50年)。

截至2020年12月31日止年度，借貸成本人民幣360,655,000元(2019年：人民幣388,575,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2020年12月31日止年度，借貸之資本化比率為6.34%(2019年：6.25%)。

## 7 投資物業(續)

於2020年12月31日，投資物業人民幣36,383,376,000元(2019年：人民幣28,106,568,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註23)。

投資物業的公允價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅基與預期收回此等投資物業的方式一致。

### (i) 公允價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2020年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益—淨額」。

於2020年12月31日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公允價值層級之轉入及轉出。年內，公允價值層級間無轉入或轉出。

### (ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2020年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級高理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期相符)估值過程及結果之討論。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

## 7 投資物業(續)

### (iii) 估值技術

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

停車場的估值乃透過直接比較法釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響售價的質素差異(如物業大小及位置)作出適當調整。

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

租賃持有的商業物業的使用權資產的公允價值通常使用期限和歸還法得出。該方法基於各個評估日期的租賃協議。租賃協議中產生的租金收入通過採用定期收益率進行折現，而潛在的可轉換收入通過採用租賃協議中超出租賃期限的期間的適當可轉換收益率進行折現。潛在的可轉換收益和可轉換收益來自對現行市場租金的分析以及估值師對現行投資者要求或期望的詮釋。估值中採用的現行市場租金參考了標的物業和其他可比較物業中的近期租賃。

## 7 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

		於2020年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	48,241,541	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	4.0%-6.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低	
				復歸回報率	5.0%-7.0%	復歸回報率越高， 公允價值越低	
				市場租金(每月 每平方米人民幣)	56-354	市場租金越高， 公允價值越高	
	停車場	4,277,879	直接比較法	市價(每停車場人民幣)	35,000-400,000	市價越高， 公允價值越高	
在建中投資物業	商業物業	5,215,087	餘值法	市場租金(每月 每平方米人民幣)	45-145	市場租金越高， 公允價值越高	
				復歸回報率	5.0%-6.0%	市場回報率越高， 公允價值越低	
				尚需發生的 預算建築成本 (每平方米人民幣)	622-3,829	尚需發生的預算 建築成本越高， 公允價值越低	
				發展商利潤(%)	5.0%-20.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低	
		停車場	508,831	餘值法	市價(每停車場人民幣)	38,000-127,000	市價越高， 公允價值越高
					尚需發生的 預算建築成本 (每平方米人民幣)	339-2,073	尚需發生的預算 建築成本越高， 公允價值越低
				發展商利潤(%)	5.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低	

## 7 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

	物業類型	於2019年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	42,771,589	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	3.5%-6.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低	
				復歸回報率	5.0%-7.0%	復歸回報率越高， 公允價值越低	
				市場租金(每月 每平方米人民幣)	67-283	市場租金越高， 公允價值越高	
	停車場	3,806,594	直接比較法	市價(每停車場人民幣)	29,000-400,000	市價越高， 公允價值越高	
在建中投資物業	商業物業	3,637,254	餘值法	市場租金(每月 每平方米人民幣)	67-102	市場租金越高， 公允價值越高	
				復歸回報率	5.0%-6.0%	市場回報率越高， 公允價值越低	
				尚需發生的 預算建築成本 (每平方米人民幣)	629-4,044	尚需發生的預算 建築成本越高， 公允價值越低	
		停車場	869,204	餘值法	發展商利潤(%)	10.0%-20.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低
	市價(每停車場人民幣)				75,000-320,000	市價越高， 公允價值越高	
	尚需發生的 預算建築成本 (每平方米人民幣)				95-2,134	尚需發生的預算 建築成本越高， 公允價值越低	
				發展商利潤(%)	5.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低	

## 8 租賃

### (i) 有關綜合資產負債表中的租賃確認金額

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
物業及設備	1,521,972	1,440,377
投資物業	692,388	209,045
	<b>2,214,360</b>	<b>1,649,422</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	213,000	232,318
非流動	675,920	197,515
	<b>888,920</b>	<b>429,833</b>

### (ii) 有關綜合全面收益表中的租賃確認金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>折舊及攤銷開支(附註6)</b>		
土地使用權	(39,164)	(39,178)
其他物業	(15,804)	(6,384)
	<b>(54,968)</b>	<b>(45,562)</b>
有關投資物業公允價值虧損	91,463	67,409
利息開支(包括於財務成本)	35,595	21,341
有關短期租賃開支(包括於售出商品成本及行政開支)	14,163	11,618
有關不納入租賃負債的可變租賃付款的開支 (包括於售出商品成本)	7,576	14,391
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	171,753	95,244

## 9 開發中物業

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
開發中物業包括：		
－建築成本及資本化開支	10,634,408	11,105,411
－資本化利息	4,814,063	4,231,126
－土地使用權	33,270,826	21,110,383
	<b>48,719,297</b>	36,446,920

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。於2020年12月31日正常營運週期內的金額為人民幣27,516,461,000元(2019年：人民幣18,995,483,000元)的開發中物業預計將於一年後完成並交付。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2020年12月31日，約人民幣28,307,574,000元(2019年：人民幣20,668,199,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

截至2020年12月31日止年度，借貸資本化比率為6.34%(2019年：6.25%)。

## 10 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2020年12月31日，約人民幣6,189,199,000元(2019年：人民幣5,103,603,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

## 11 貿易應收款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	2,259,611	2,032,754
－第三方	2,218,069	2,020,186
－關聯方(附註38(d))	41,542	12,568
減：虧損撥備(附註(b))	(95,773)	(46,074)
	<b>2,163,838</b>	1,986,680

## 11 貿易應收款(續)

- (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。

本集團於各結算日的貿易應收款的賬齡分析如下：

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

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2020年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣95,773,000元(2019年：人民幣46,074,000元)。

貿易應收款的年終虧損撥備與期初虧損撥備如下：

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

- (c) 於2020年及2019年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。於報告日期貿易應收款的最髙信貸風險為各類別應收款之賬面值。
- (d) 本集團的貿易應收款乃以人民幣計值。

## 12 其他應收款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	363,435	667,810
其他應收款：	15,758,805	15,828,807
— 關聯方(附註38(d))	7,211,693	7,408,233
— 非控制性權益(附註(c))	5,302,505	6,183,065
— 來自第三方的其他應收款(附註(d))	3,244,607	2,237,509
減：虧損撥備	(94,302)	—
	16,027,938	16,496,617

- (a) 本集團的其他應收款乃主要以人民幣計值。
- (b) 應收關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項約人民幣1,829,022,000元(2019年：人民幣2,235,424,000元)，以平均年利率7.34%(2019年：7.38%)計息，須於一年內償還。
- (c) 其他應收款指給予非控制性權益的現金墊款，其為無抵押、免息及按需求償還。
- (d) 來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。
- (e) 其他應收款的賬面值與其公平值相若。於報告日期，其他應收款的最大信用風險是每類應收款的賬面值。

## 13 預付款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	10,995,180	8,577,064
其他	405,430	315,827
	11,400,610	8,892,891
減：非即期部分		
收購投資物業的預付款	(1,269,164)	—
	10,131,446	8,892,891

- (a) 收購土地的預付款根據土地收購合同所載付款條款而作出。已訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註37(a))。

## 14 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產包括：持作買賣的權益投資，及本集團並無選擇透過其他全面收益確認公允價值收益及虧損的權益投資。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日年初金額	207,662	297,565
添置	88,504	–
收購一間附屬公司	313	–
公允價值收益／(虧損)(附註30)	12,817	(32,395)
出售	–	(57,508)
於12月31日年終金額	309,296	207,662
減：非即期部分	(313)	–
	308,983	207,662

按公允價值計量且其變動計入損益包括以下個別投資：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港上市股本證券	46,396	52,310
投資基金	262,587	155,352
其他	313	–
	309,296	207,662

有關釐定公允價值所用的方法及假設的資料於附註3.3提供。

面臨外匯及價格風險的資產的敏感度分析載於附註3.1。

## 15. 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

### (a) 分類及計量

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產包括：並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認的股本證券。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日年初金額	382,139	348,461
於其他全面收入確認的收益淨額	56,918	33,678
於12月31日年終金額	439,057	382,139

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股本投資包括以下個別投資：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動非上市證券：		
— 非上市保險公司(附註(i))	424,284	367,287
— 其他非上市股權投資	14,773	14,852
	439,057	382,139

- (i) 於2015年，本集團以合共人民幣307,200,000元投資中國一家非上市保險公司，購入其5%股權。於2020年12月31日，5%股權的公允價值乃根據市場法產生。

### (b) 公允價值、減值及面臨的風險

有關釐定公允價值所用的方法及假設的資料於附註3.3提供。

面臨外匯及價格風險的資產的敏感度分析載於附註3.1。

## 16 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2020年12月31日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法入賬的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於綜合資產負債表及損益表確認的金額載列如下：

於資產負債表確認之金額如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
共同控制實體投資	4,306,591	3,867,223
聯營公司投資	3,335,609	1,726,705
	<b>7,642,200</b>	5,593,928

於全面收益表確認之利潤如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	301,107	225,003
聯營公司(附註(b))	365,883	150,752
	<b>666,990</b>	375,755

### (a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	3,867,223	3,151,990
添置	841,700	584,461
宣派股息	(426,060)	—
轉撥至附屬公司(附註40)	(210,065)	—
出售	—	(44,581)
分佔利潤—淨額	301,107	225,003
外幣換算差異	(16,027)	4,736
對銷未變現利潤	(51,287)	(54,386)
於12月31日	<b>4,306,591</b>	3,867,223

就共同控制實體計提的與本集團的財務擔保有關係的或然負債於附註36披露。概無與本集團於共同控制實體的權益有關的承擔。

## 16 採用權益法核算之投資(續)

### (b) 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	1,726,705	975,453
添置	1,338,061	602,918
收購一間附屬公司	1,000	–
宣派股息	(85,000)	–
分佔利潤－淨額	365,883	150,752
出售	(1,000)	–
對銷未變現利潤	(10,040)	(2,418)
於12月31日	3,335,609	1,726,705

為聯營公司計提的與本集團財務擔保有關係的或然負債在附註36中披露。概無與本集團於聯營公司的權益有關的承擔。

## 17 按類別劃分的金融工具

本集團持有下列金融工具：

### 金融資產

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：	46,104,337	41,486,147
貿易應收款	2,163,838	1,986,680
其他應收款(不包括按金)	15,664,503	15,828,807
受限制現金	2,937,270	3,365,115
現金及現金等價物	25,338,726	20,305,545
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	439,057	382,139
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	309,296	207,662
	46,852,690	42,075,948

## 17 按類別劃分的金融工具(續)

### 金融負債

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以攤銷成本列賬之金融負債：		
借款	66,567,356	55,263,081
貿易及其他應付款(其他稅項及應付薪金除外)	34,463,682	29,382,615
租賃負債	888,920	429,833
	<b>101,919,958</b>	85,075,529

## 18 受限制現金

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	1,335,299	618,040
銀行承兌票據保證金	—	10,417
銀行借貸保證金(附註(b))	1,504,790	2,655,832
其他	97,181	80,826
	<b>2,937,270</b>	3,365,115
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	2,853,106	2,667,494
— 港元	84,164	—
— 美元	—	697,621
	<b>2,937,270</b>	3,365,115

(a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

(b) 於2020年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣1,504,790,000元(2019年：人民幣2,655,832,000元)，作為銀行借貸的保證金(附註23)。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 19 現金及現金等價物

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	24,048,516	18,298,660
— 以港元計值	405,879	1,607,318
— 以美元計值	884,331	399,567
	<b>25,338,726</b>	<b>20,305,545</b>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 20 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：				
於2019年1月1日、2019年12月31日及 2020年12月31日	30,000,000,000	-	-	-
已發行並繳足：				
於2020年1月1日	4,143,903,000	36,809	682,279	719,088
回購股份(附註a)	(1,500,000)	(14)	(5,530)	(5,544)
股息	-	-	(676,749)	(676,749)
於2020年12月31日	4,142,403,000	36,795	-	36,795
於2019年1月1日	3,997,303,000	35,486	1,128,639	1,164,125
股份配售所得款項股 股息	146,600,000	1,323	705,039	706,362
	-	-	(1,151,399)	(1,151,399)
於2019年12月31日	4,143,903,000	36,809	682,279	719,088

- (a) 截至2020年12月31日止年度，本公司按總代價6,243,920港元(相等於約人民幣5,544,000元)透過聯交所回購合共1,500,000股股份。上述回購股份已被註銷。

## 21 其他儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	以股份為 基礎的 補償儲備	重估儲備	非控制性 權益注資	與非控制性 權益的交易	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(d))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(e))	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日結餘	337,203	3,557	127,290	-	272,959	926,674	1,606	1,669,289
不導致失去控制權之 附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	(518,025)	(518,025)
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	-	-	-	-	42,688	-	-	42,688
自物業及設備轉撥至投資物業， 扣除稅項	-	-	-	-	92,203	-	-	92,203
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	13,097	-	-	-	13,097
撥作法定儲備	-	-	1,187	-	-	-	-	1,187
外幣換算差異	-	(16,027)	-	-	-	-	-	(16,027)
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	297,775	-	297,775
於2020年12月31日的結餘	337,203	(12,470)	128,477	13,097	407,850	1,224,449	(516,419)	1,582,187
於2019年1月1日的結餘	337,203	(1,179)	95,746	-	247,700	-	1,606	681,076
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	-	-	-	-	25,259	-	-	25,259
撥作法定儲備	-	-	31,544	-	-	-	-	31,544
外幣換算差異	-	4,736	-	-	-	-	-	4,736
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	926,674	-	926,674
於2019年12月31日的結餘	337,203	3,557	127,290	-	272,959	926,674	1,606	1,669,289

## (a) 合併儲備

合併儲備指根據為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行的重組，本公司向控股股東收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

## 21 其他儲備(續)

### (b) 其他全面收入

	截至2020年12月31日止年度		
	其他儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異(附註16(a))	(16,027)	-	(16,027)
其後不會重新分類至損益的項目：			
轉撥至投資物業之物業及設備重估收益(附註7)	-	122,937	122,937
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值收益總額(附註15)	-	56,918	56,918
稅務開支－遞延所得稅	-	(44,964)	(44,964)
其他全面收入總額－扣除稅項	(16,027)	134,891	118,864

	截至2019年12月31日止年度		
	其他儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異(附註16(a))	4,736	-	4,736
其後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 金融資產的公允價值收益總額(附註15)	-	33,678	33,678
稅務開支－遞延所得稅	-	(8,419)	(8,419)
其他全面收入總額－扣除稅項	4,736	25,259	29,995

#### 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

誠如附註2.11所說明，本集團已選擇在其他全面收入確認若干股本證券投資公允價值變動。該等變動於權益項下按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產內累計。當終止確認相關股本證券時，本集團從該儲備轉撥金額至保留盈利。

## 21 其他儲備(續)

### (c) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

### (d) 僱員股份獎勵計劃

本集團附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業管理」)於2019年12月30日在聯交所上市(「上市」)。於2020年11月24日，寶龍商業管理根據股份獎勵計劃向寶龍商業管理的執行董事兼行政總裁陳德力先生授予11,250,000股獎勵股份。該等獎勵股份將於達成相關歸屬條件後獲轉讓予陳德力先生。

### (e) 非控制性權益注資

於2020年1月22日，寶龍商業管理行使有關上市的超額配股權，發行22,500,000股額外股份，每股價格為9.50港元。超額配股所得款項淨額約為207,962,000港元(相等於約人民幣184,647,000元)。所得款項淨額超出攤薄的應佔寶龍商業管理資產淨值的金額約人民幣133,337,000元已計入其他儲備，而非控制性權益則增加人民幣51,310,000元。

於2020年9月10日，寶龍商業管理與陳德力先生訂立認購協議，據此，寶龍商業管理配發及發行而陳德力先生按每股24.30港元的價格認購11,250,000股新股份。認購股份之所得款項淨額約為273,375,000港元(相等於約人民幣231,314,000元)。所得款項淨額超出攤薄的應佔寶龍商業管理資產淨值的金額約人民幣164,438,000元已計入其他儲備，而非控制性權益則增加人民幣66,876,000元。

## 22 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日結餘	800,000	20,364	820,364
贖回永續資本工具	(300,000)	–	(300,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	50,979	50,979
向永續資本工具持有人之分派	–	(51,562)	(51,562)
於2020年12月31日結餘	500,000	19,781	519,781
於2019年1月1日結餘	1,546,000	6,254	1,552,254
發行永續資本工具	500,000	–	500,000
贖回永續資本工具	(1,246,000)	–	(1,246,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	69,556	69,556
向永續資本工具持有人之分派	–	(55,446)	(55,446)
於2019年12月31日結餘	800,000	20,364	820,364

永續資本工具並無到期日，而本公司可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。

## 23 借貸

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

## (a) 優先票據

於2020年12月31日，人民幣12,924,867,000元(2019年：人民幣12,178,897,000元)的優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市，其中包含多項提前贖回選擇權。該等選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提前贖回選擇權於2020年及2019年12月31日之公允價值並不重大。

本集團的優先票據透過質押若干附屬公司及非中國共同控制實體作擔保及抵押。

## (b) 公司債券

於2020年12月31日，人民幣10,030,811,000元(2019年：人民幣5,711,845,000元)的公司債券附有發行人上調票面利率的選擇權及投資者可於第二、第三、第四或第五年末回售債券的選擇權。公司債券中嵌入的選擇權被視為與主合同並無密切關係之嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述選擇權於2020年及2019年12月31日之公允價值並不重大。

## 23 借貸(續)

### (c) 商業按揭支持證券

本公司從事商業物業經營的若干中國附屬公司已透過將有關附屬公司的商業物業以及該等商業物業未來若干年內產生的租金收入作抵押，與一家中國資產管理公司訂立商業按揭支持證券(「商業按揭支持證券」)安排。

於2019年9月6日，總面值為人民幣900,000,000元的商業按揭支持證券獲得確立，年期為18年，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業按揭支持證券的所得款項淨額約為人民幣842,985,000元。

於2020年10月30日，另一隻總面值為人民幣1,503,000,000元的商業按揭支持證券獲得確立，年期為18年，其中人民幣3,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業按揭支持證券的所得款項淨額約為人民幣1,493,212,000元。

### (d) 資產支持證券

本公司從物業開發的若干中國附屬公司已透過將出售物業的貿易應收款作抵押，與一家中國資產管理公司訂立資產支持證券(「資產支持證券」)安排。於2020年7月29日，總面值為人民幣1,360,000,000元的資產抵押證券獲得確立，年期為2年，其中人民幣80,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，資產支持證券的所得款項淨額約為人民幣1,266,513,000元。

### (e) 銀行借貸

於2020年12月31日，銀行借貸人民幣35,203,876,000元(2019年：人民幣29,409,509,000元)由物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註9)、持作銷售竣工物業(附註10)及受限制現金(附註18)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣5,612,354,000元(2019年：人民幣3,450,000,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註38(b)(iii))。

### (f) 其他借貸

於2020年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣1,113,000,000元(2019年：人民幣2,153,600,000元)由物業及設備(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

## 23 借貸(續)

(g) 本集團借貸面對的利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日之較早者如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日	12,724,612	40,882,070	10,355,360	2,605,314	66,567,356
於2019年12月31日	9,892,731	34,670,509	8,872,426	1,827,415	55,263,081

(h) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
優先票據(附註(i))	9,685,392	10,153,814	9,275,357	9,492,301
公司債券(附註(ii))	5,014,406	5,030,000	6,618,957	6,810,000
商業地產抵押貸款 支持證券(附註(ii))	2,257,766	2,350,000	843,615	850,000
資產支持證券(附註(ii))	1,269,231	1,280,000	–	–
銀行借貸(附註(iii))	27,322,883	27,322,883	22,058,078	22,058,078
其他借貸(附註(iii))	350,000	350,000	1,146,300	1,146,300
	<b>45,899,678</b>	<b>46,486,697</b>	39,942,307	40,356,679

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2020年及2019年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。
- (ii) 公共債券之公允價值乃經參考截至2020年12月31日止年度最後交易日頒佈之報價後釐定，並列為第一層公允價值層級。非公共債券之公允價值按借貸率折現之現金流量估計得出，並列為第二層公允價值層級。
- (iii) 公允價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之現行市場利率折現之現金流量估計得出，並列為第二層公允價值層級。

## 23 借貸(續)

(i) 借貸的實際利率如下：

	12月31日	
	2020年	2019年
優先票據	7.18%	7.32%
公司債券	7.24%	6.90%
商業按揭支持證券	5.77%	6.38%
資產支持證券	6.87%	—
銀行及其他借貸	5.86%	6.10%
短期融資券	5.68%	5.87%

(j) 借貸的到期情況如下：

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>					
優先票據	4,080,315	2,779,912	6,905,480	—	13,765,707
公司債券	6,913,992	3,519,048	1,495,358	—	11,928,398
商業按揭支持證券	83,598	81,645	325,030	1,851,091	2,341,364
資產支持證券	—	1,269,231	—	—	1,269,231
銀行借貸	8,026,773	6,581,184	12,715,466	8,026,233	35,349,656
其他借貸	763,000	—	—	350,000	1,113,000
短期融資券	800,000	—	—	—	800,000
	<b>20,667,678</b>	<b>14,231,020</b>	<b>21,441,334</b>	<b>10,227,324</b>	<b>66,567,356</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
優先票據	3,797,965	5,164,964	4,110,393	—	13,073,322
公司債券	2,025,904	4,903,671	1,665,286	49,999	8,644,860
商業按揭支持證券	—	—	—	843,615	843,615
銀行借貸	7,490,325	7,280,184	9,741,095	5,036,800	29,548,404
其他借貸	1,007,300	796,300	350,000	—	2,153,600
短期融資券	999,280	—	—	—	999,280
	<b>15,320,774</b>	<b>18,145,119</b>	<b>15,866,774</b>	<b>5,930,414</b>	<b>55,263,081</b>

## 23 借貸(續)

(k) 於2020年及2019年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
浮動利率：		
—一年內屆滿	1,020,300	—
—一年後屆滿	5,197,346	6,546,991
固定利率：		
—一年內屆滿	30,000	891,956
—一年後屆滿	51,500	—
	<b>6,299,146</b>	<b>7,438,947</b>

## 24 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
將於超過12個月後變現	427,482	315,107
將於12個月內變現	373,198	277,775
	<b>800,680</b>	<b>592,882</b>
遞延所得稅負債：		
將於超過12個月後變現	(6,673,448)	(5,626,867)
將於12個月內變現	(568,996)	(889,384)
	<b>(7,242,444)</b>	<b>(6,516,251)</b>
	<b>(6,441,764)</b>	<b>(5,923,369)</b>

遞延所得稅變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	(5,923,369)	(5,630,847)
於所得稅開支確認(附註32)	(421,637)	(284,103)
與其他全面收入組成部分有關的稅項支出(附註21(b))	(44,964)	(8,419)
合併過往持作共同控制實體的實體	(50,548)	—
收購一間附屬公司	(1,246)	—
於12月31日	<b>(6,441,764)</b>	<b>(5,923,369)</b>

## 24 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債變動(不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

### 遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤				總計 人民幣千元
	暫時差異 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2020年1月1日	338,439	522,068	90,876	15,425	966,808
合併過往持作共同控制實體的實體	-	6,630	-	-	6,630
收購一間附屬公司	-	-	1,895	-	1,895
於所得稅開支計入	101,771	2,801	127,399	32,094	264,065
於2020年12月31日	440,210	531,499	220,170	47,519	1,239,398
於2019年1月1日	243,745	486,986	-	-	730,731
於所得稅開支計入	94,694	35,082	90,876	15,425	236,077
於2019年12月31日	338,439	522,068	90,876	15,425	966,808

## 24 遞延所得稅(續)

## 遞延所得稅負債

	土地使用權 賬面值超出 稅項基準 部分 人民幣千元	投資物業 重估收益 暫時差異 人民幣千元	重估按 公允價值計量 且其變動計入 其他全面 收入的金融 資產暫時差異 人民幣千元		使用權 資產暫時差異 人民幣千元	日後將予 分派利潤的 預扣稅 人民幣千元	利息資本化 暫時差異 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	(706,919)	(5,639,423)	(25,049)	(55,771)	(100,000)	(285,486)	(77,529)	(6,890,177)	
合併過往持作共同控制 實體的實體	(57,178)	-	-	-	-	-	-	(57,178)	
收購一間附屬公司	-	-	-	(1,740)	-	-	(1,401)	(3,141)	
於所得稅開支計入/(扣除)稅項 與其他全面收入組成部分 有關的稅項支出	146,300	(550,442)	-	(122,146)	21,000	(180,461)	47	(685,702)	
	-	-	(14,229)	-	-	-	(30,735)	(44,964)	
於2020年12月31日	(617,797)	(6,189,865)	(39,278)	(179,657)	(79,000)	(465,947)	(109,618)	(7,681,162)	
於2019年1月1日	(1,036,218)	(5,037,324)	(16,630)	-	-	(188,384)	(83,022)	(6,361,578)	
於所得稅開支計入/(扣除)稅項 與其他全面收入組成部分 有關的稅項支出	329,299	(602,099)	-	(55,771)	(100,000)	(97,102)	5,493	(520,180)	
	-	-	(8,419)	-	-	-	-	(8,419)	
於2019年12月31日	(706,919)	(5,639,423)	(25,049)	(55,771)	(100,000)	(285,486)	(77,529)	(6,890,177)	

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可以變現時就稅項虧損結轉確認入賬。本集團並無就可供結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣1,747,989,000元(2019年：人民幣1,226,211,000元)確認遞延所得稅資產人民幣436,997,000元(2019年：人民幣306,553,000元)。稅項虧損最多可結轉五年。

## 24 遞延所得稅(續)

### 遞延所得稅負債(續)

稅項虧損將於下列年度到期：

年份	人民幣千元
2021年	192,753
2022年	63,610
2023年	340,501
2024年	507,161
2025年	643,964
	<u>1,747,989</u>

概無就若干附屬公司的預扣稅及未匯付盈利的其他應付稅項確認遞延所得稅負債人民幣3,687,622,000元(2019年：人民幣3,179,647,000元)。於2020年12月31日，未匯付盈利合共人民幣36,876,216,000元(2019年：人民幣31,796,468,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。

## 25 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	<b>13,183,955</b>	12,757,169
— 關聯方(附註38(d))	<b>25,800</b>	33,945
— 第三方	<b>12,890,578</b>	12,712,860
— 應付票據— 第三方	<b>267,577</b>	10,364
其他應付款及應計費用	<b>17,500,555</b>	13,123,425
— 關聯方(附註38(d))	<b>10,986,310</b>	5,956,236
— 非控制性權益(附註(b))	<b>3,824,565</b>	3,373,658
— 第三方(附註(c))	<b>2,689,680</b>	3,793,531
留成金應付款	<b>823,415</b>	981,622
預收客戶的增值稅	<b>1,928,838</b>	1,399,495
應付利息	<b>1,068,161</b>	1,052,832
收購土地使用權應付款	<b>23,751</b>	90,401
其他應付稅項	<b>734,129</b>	506,376
應付非控制性權益的股息	<b>148,880</b>	148,880
	<b>35,411,684</b>	30,060,200
減：非即期部分		
其他應付款— 第三方	<b>(182,167)</b>	(87,617)
即期部分	<b>35,229,517</b>	29,972,583

## 25 貿易及其他應付款(續)

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

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

- (b) 有關款項包括來自非控制性權益的若干現金墊款約人民幣518,312,000元，其為帶息並須根據有關安排償還。
- (c) 有關款項主要指獨立第三方就共同開發項目墊付的現金及物業買家的訂金。
- (d) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣計值，惟應付利息人民幣314,023,000元及人民幣21,860,000元(2019年：人民幣275,399,000元及人民幣23,266,000元)除外，其分別以美元及港元計值。
- (e) 貿易及其他應付款的公允價值與其賬面值相若。

## 26 合同負債

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	74,209	29,921
— 第三方	22,683,123	22,664,643
	<b>22,757,332</b>	<b>22,694,564</b>

合同負債主要指就物業銷售的收款。

### (a) 就合同負債確認的收入

下表載列就結轉合同負債於本報告期間確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已確認收入(計入於年初的合同負債結餘)	18,702,253	13,642,565

### (b) 尚未履行的履約責任

截至2020年12月31日及2019年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

## 27 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	5,575,055	4,493,586
— 應付中國土地增值稅	4,796,556	4,132,412
— 應付中國預扣稅	91,000	—
	<b>10,462,611</b>	<b>8,625,998</b>

## 28 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	20,156,143	14,431,134
員工成本及其他勞務成本(包括董事薪酬)	1,808,323	1,590,611
僱員福利開支及其他勞務成本—包括董事薪酬	2,078,184	1,846,888
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(269,861)	(256,277)
稅項及其他徵費	262,581	190,123
廣告成本	700,078	489,538
酒店營運開支	296,977	374,683
外包保安、綠化、清潔及工程維護成本	288,409	246,228
折舊及攤銷	279,506	273,006
—物業及設備(附註6)	224,351	227,444
—使用權資產(附註6)	54,968	45,562
—無形資產	187	—
水電費	138,303	109,918
辦公室相關開支	93,863	82,193
捐款	68,892	154,385
租金開支	30,237	26,009
核數師酬金	11,666	14,025
—審核服務	8,000	6,700
—非審核服務	3,666	7,325

## 29 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	1,696,547	1,481,721
退休金成本—法定退休金	171,320	264,008
僱員股份獎勵計劃	18,416	—
其他員工福利及利益	56,014	51,689
	1,942,297	1,797,418
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(269,861)	(256,277)
	1,672,436	1,541,141

### (a) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有四名(2019年：四名)為董事，彼等薪酬已於附註43呈列的分析中反映。餘下一名(2019年：一名)最高薪人士截至2020年及2019年12月31日止年度的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員股份獎勵計劃(附註21(d))	18,416	—
工資及薪金	700	840
袍金	140	—
津貼	21	96
退休計劃供款	65	101
	19,342	1,037

薪酬屬於以下組別：

	人數	
	2020年	2019年
薪酬組別(港元)		
22,000,000港元至23,000,000港元	1	—
1,000,000港元至1,500,000港元	—	1

於截至2020年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或最高薪人士支付酬金以吸引加盟或於加盟本集團時支付或作為離職補償(2019年：無)。

## 29 員工成本(續)

### (b) 退休金－界定供款計劃

本集團於中國附屬公司之僱員須參與由當地市政府管理及運作之界定供款退休計劃。本集團之中國附屬公司向計劃作出之供款乃按當地市政府同意之平均僱員薪金若干百分比計算，以撥付僱員之退休福利。

本集團亦根據強積金計劃之規定及規例，為香港所有僱員參與退休金計劃。向強積金計劃之供款乃按合資格僱員有關總收入5%之最低法定供款規定為基準，並設有每名僱員每月最高上限。

## 30 其他收入及收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	82,241	120,957
匯兌收益－淨額(附註(a))	42,861	1,406
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益(附註40)	37,919	—
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／(虧損)	12,817	(32,395)
出售投資物業收益	2,062	9,220
出售一間共同控制實體及一間聯營公司之收益(附註(b))	2,000	805,854
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產股息收入	1,218	2,390
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產虧損	—	(3,993)
其他	3,108	23,669
	<b>184,226</b>	<b>927,108</b>

(a) 該款項主要是指將金融資產及負債按現行年結日匯率由外幣兌換為人民幣時產生的換算收益淨額。該款項不包括計入「融資(收入)／成本－淨額」(附註31)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

(b) 於2019年9月25日，本集團以總代價約人民幣850百萬元向第三方出售一家中國共同控制實體，並錄得收益約人民幣806百萬元。

## 31 融資(收入)/成本－淨額

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

## 32 所得稅開支

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

其他全面收入的稅務支出於附註21(b)披露。

## 32 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅與使用集團旗下實體所在國家所制定稅率計算之理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	13,283,387	9,856,371
按適用企業所得稅率計算	3,454,944	2,601,933
不可扣除所得稅開支之影響	21,938	83,326
毋須繳納所得稅收入之影響	(249,872)	(7,709)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	(166,748)	(93,939)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	160,991	129,175
動用先前未確認之稅項虧損	(14,009)	(16,959)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(396,931)	(347,549)
	<b>2,810,313</b>	2,348,278
未來將予分配利潤之中國預扣所得稅	70,000	100,000
中國土地增值稅	1,587,724	1,390,196
	<b>4,468,037</b>	3,838,474

### 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。本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。

## 32 所得稅開支(續)

### 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。本公司於英屬維爾京群島之附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

### 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。

## 33 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	6,093,216	4,041,116
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,142,654	4,025,418
每股基本盈利(每股人民幣分)	147.1	100.4

### 33 每股盈利(續)

#### (b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。可換股債券對每股盈利有潛在攤薄影響。每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設可換股債券產生的所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)		
用於計算每股基本盈利	6,093,216	4,041,116
加：可換股債券之利息開支	—	5,135
用於計算每股攤薄盈利	6,093,216	4,046,251
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)		
用以計算每股基本盈利	4,142,654	4,025,418
調整：		
可換股債券	—	30,449
用於計算每股攤薄盈利	4,142,654	4,055,867
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	147.1	99.8

年內發行之可換股債券被視為潛在普通股，其用以釐定自發行日期起每股攤薄盈利。可換股債券沒有用以釐定每股基本盈利。

### 34 股息

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

董事會建議派付末期股息每股普通股33.0港仙。按於2020年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計1,366,993,000港元(相等於約人民幣1,150,516,000元)。該等股息須經股東於2021年6月11日舉行的股東週年大會上批准。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

## 35 現金流資料

## (a) 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤	13,283,387	9,856,371
就下列各項作出調整：		
折舊及攤銷	279,506	273,006
—物業及設備(附註6)	224,351	227,444
—使用權資產(附註6)	54,968	45,562
—無形資產	187	—
投資物業公允價值收益—淨額(附註7)	(2,095,764)	(2,394,403)
金融資產減值虧損淨額	150,002	26,455
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註16)	(666,990)	(375,755)
其他收入及收益—淨額(附註30)	(184,226)	(927,108)
融資成本—淨額(附註31)	(312,433)	899,775
攤銷僱員股份獎勵計劃	18,416	—
營運資金變動：		
開發中物業及持作銷售竣工物業	(11,978,916)	(3,313,235)
受限制現金	(723,197)	(298,137)
貿易及其他應收款	(431,326)	(3,454,837)
合同資產	(126,422)	(272,949)
預付款	(2,872,149)	(6,878,274)
貿易及其他應付款	479,873	8,047,818
合同負債	(527,909)	6,250,380
經營活動產生的現金	(5,708,148)	7,439,107

## 35 現金流資料(續)

## (b) 融資活動所產生負債之對賬

	來自關聯方及非控制性權益的				
	貸款 人民幣千元	借款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的債務淨額	5,956,236	55,263,081	-	429,833	61,649,150
現金流量					
—來自融資活動的流入	9,892,897	38,638,283	-	-	48,531,180
—來自融資活動的流出	(4,492,209)	(26,524,943)	-	(171,753)	(31,188,905)
合併過往持作共同控制實體的實體(附註40)	-	232,500	-	-	232,500
收購—租賃	-	-	-	521,242	521,242
收購一間附屬公司	-	-	-	74,003	74,003
匯兌調整	-	(1,158,974)	-	-	(1,158,974)
其他變動(i)	-	117,409	-	35,595	153,004
於2020年12月31日的債務淨額	11,356,924	66,567,356	-	888,920	78,813,200

	來自關聯方的				
	貸款 人民幣千元	借款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的債務淨額	5,698,571	47,357,628	1,743,638	299,876	55,099,713
現金流量					
—來自融資活動的流入	2,509,013	31,778,199	-	-	34,287,212
—來自融資活動的流出	(2,251,348)	(24,267,226)	(1,701,689)	(95,244)	(28,315,507)
收購—租賃	-	-	-	203,860	203,860
匯兌調整	-	209,830	(41,949)	-	167,881
其他變動(i)	-	184,650	-	21,341	205,991
於2019年12月31日的債務淨額	5,956,236	55,263,081	-	429,833	61,649,150

- (i) 其他變動主要包括：i)優先票據、公司債券、商業按揭支持證券及資產支持證券的發行成本攤銷，ii)租賃確認財務開支及iii)提前贖回優先票據之收益。

## 36 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	29,461,621	23,098,673
共同控制實體及聯營公司的借貸擔保(附註(b))	1,394,430	1,126,615
	<b>30,856,051</b>	<b>24,225,288</b>

- (a) 本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房屋產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款之可能性極微，倘發生拖欠付款，則有關物業之可變現價值淨額可收回償尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此該等財務擔保之公允價值屬非重大。

- (b) 金額代表本集團所擔保共同控制實體及聯營公司的貸款本金。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此並無在財務報表中就該類擔保計提撥備。

## 37 承擔

### (a) 物業發展支出的承擔

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

### (b) 租賃承擔

於2020年12月31日，本集團概無任何重大短期租賃承擔。

## 38 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司 許健康先生 控股股東，包括黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	本公司最終控股公司(於開曼群島註冊成立) 最終控股股東，亦是本公司董事 最終控股股東的直系家族成員，許華芳先生及許華芬女士亦是本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許健康先生之全資附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由最終控股股東控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由最終控股股東控制
青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司	由最終控股股東控制
福建平安報警網絡有限公司	由最終控股股東控制
萬通(香港)貿易有限公司	由控股股東控制
上海悅商資訊科技有限公司	由控股股東施加重大影響力
天津寶龍金駿房地產開發有限責任公司	本集團之共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	本集團之共同控制實體
上海旭亨置業有限公司	本集團之共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司	本集團之共同控制實體
揚州金輪寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津順集置業有限公司	本集團之共同控制實體
寧波寶龍華豐置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
上海夏鋒企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶展房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體

## 38 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
南京威潤房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
寧波雅戈爾寶龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海寶申數字科技有限公司	本集團之共同控制實體
上海半傑企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
天津愉景城置業有限公司	本集團之共同控制實體
天津濱輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
常州誠遠置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
台州鵬森房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
青島海龍衣聯置業有限公司	本集團之共同控制實體
台州華懿置業有限公司	本集團之共同控制實體
台州天衢置業有限公司	本集團之共同控制實體
平陽中基聯業置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州寶龍桃源置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
舟山龍宇商業投資有限公司	本集團之共同控制實體
舟山龍宇大酒店有限公司	本集團之共同控制實體
義烏美龍置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
紹興世茂新啟航置業有限公司	本集團之共同控制實體
蘭溪龍瑞房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
寧波融輝置業有限公司	本集團之共同控制實體
張家港東峻房地產開發有限公司	本集團之共同控制實體
浙江星寶地置業有限公司	本集團之共同控制實體

## 38 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
杭州聚帆企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
海南寶龍晉合置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海振茜企業管理有限公司	本集團之共同控制實體
上海榮城置業有限公司	本集團之共同控制實體
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司	本集團之共同控制實體
南京旭寶置業發展有限公司	本集團之共同控制實體
寧波世沁企業管理諮詢有限公司	本集團之共同控制實體
天津龍湖睿豐置業有限公司	本集團之共同控制實體
上海都絢企業管理有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂新里程置業有限公司	本集團之聯營公司
徐州金碧房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
南京寶茂置業有限公司	本集團之聯營公司
杭州展驥實業有限公司	本集團之聯營公司
天津宏耀裝修工程有限公司	本集團之聯營公司
常熟世寶房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
泉州世茂世悅置業有限公司	本集團之聯營公司
浙江舟山中軸置業有限公司	本集團之聯營公司
金華市瑞麟房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
鎮江恒潤房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
義烏眾耀房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
泉州市上泉實業發展有限公司	本集團之聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司

### 38 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
上海湖康企業管理有限公司	本集團之聯營公司
上海湖邦房地產有限公司	本集團之聯營公司
浙江藍城宏逸有道建設管理有限公司	本集團之聯營公司
紹興柯橋聚杭房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
杭州聚佑企業管理有限責任公司	本集團之聯營公司
義烏聚厲房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
舟山聚佑房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
上海濤峽企業管理有限公司	本集團之聯營公司
浙江湖州寶輝房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
杭州嘉怡置業有限公司	本集團之聯營公司
天台茂龍房地產開發有限公司	本集團之聯營公司
鹽城聖樺京府置業有限公司	本集團之聯營公司
寧波市赫江置業有限公司	本集團之聯營公司
溫州中交梁輝置業有限公司	本集團之聯營公司
南京龍合置業發展有限公司	本集團之聯營公司
杭州聚納實業發展有限公司	本集團之聯營公司
杭州天諭置業有限公司	本集團之聯營公司

## 38 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的交易

- (i) 於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>交易性質</b>		
<b>控股股東</b>		
物業銷售	—	973
貸款利息(附註38(d)(iv))	17,788	17,075
<b>由最終控股股東控制</b>		
租金收入	4,321	3,412
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	33,479	46,297
一名關聯方收取的酒店住宿服務費用	14	5,589
<b>由控股股東施加重大影響力</b>		
購買數碼化服務	22,653	—
<b>共同控制實體</b>		
向共同控制實體銷售建築材料	21,710	15,277
來自共同控制實體的利息收入	76,232	120,957
向共同控制實體提供諮詢服務	161,844	45,686
購買資訊科技服務	12,906	—
<b>聯營公司</b>		
向聯營公司銷售建築材料	2,415	1,818
向聯營公司提供諮詢服務	120,247	9,933

上述交易費用是根據相關協議條款收取，就董事認為，乃參考所述年度的市價後釐定。

- (ii) 於2020年12月31日，本集團已經就若干共同控制實體及聯營公司借款人民幣1,394,430,000元(2019年12月31日：人民幣1,126,615,000元)(附註36)提供擔保。
- (iii) 於2020年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣5,612,354,000元(2019年12月31日：人民幣3,450,000,000元)提供擔保(附註23)。
- (iv) 本集團若干銀行存款人民幣150,000,000元已經就其共同控制實體的商業物業開發質押(2019年12月31日：人民幣100,000,000元)。
- (v) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中按本集團與各關聯方共同磋商的條款進行。

## 38 關聯方交易(續)

## (c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	21,141	20,925
—退休金成本	1,704	1,741
	<b>22,845</b>	<b>22,666</b>

## (d) 與關聯方的結餘

於2020年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
共同控制實體	25,681	12,568
聯營公司	15,861	—
	<b>41,542</b>	<b>12,568</b>
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制	21,376	21,376
共同控制實體	4,058,535	4,577,821
聯營公司	3,131,782	2,809,036
	<b>7,211,693</b>	<b>7,408,233</b>
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	16,315	18,658
由控股股東施加重大影響力	8,871	—
共同控制實體	614	15,287
	<b>25,800</b>	<b>33,945</b>
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制	2,310,226	388,297
控股股東	—	7,719
共同控制實體	5,654,953	4,127,150
聯營公司	3,021,131	1,433,070
	<b>10,986,310</b>	<b>5,956,236</b>
借貸(附註(iv))：		
控股股東	—	179,362

### 38 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(v))：		
控股股東	10,966	10,840
共同控制實體	41,073	3,633
聯營公司	22,170	15,448
	<b>74,209</b>	<b>29,921</b>
預付款：		
共同控制實體	-	3,120

- (i) 計入貿易應收款之應收共同控制實體及聯營公司款項主要來自向共同控制實體及聯營公司提供諮詢服務。
- (ii) 計入貿易應付款之應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備及保安智能化系統服務，其為無抵押、免息及須按合同條款結付。
- (iii) 計入其他應收款／應付款之應收／應付關聯方款項之性質為現金墊款。除應收若干共同控制實體款項(附註12)為計息外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。
- (iv) 結餘指許華芳先生購入並於2020年12月30日悉數贖回的優先票據。
- (v) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括就購買物業及諮詢服務而支付的墊款。

### 39. 非控制性權益注資

截至2020年12月31日止年度，本集團與若干獨立第三方訂立若干有關成立物業開發公司的合作協議。該等物業開發公司作為本集團的附屬公司入賬，第三方出資約為人民幣6,296,843,000元。

寶龍商業管理少數股東注資約為人民幣415,961,000元，詳情請參閱附註21(e)。

#### 40. 共同控制實體變更為附屬公司

於2020年1月1日，泰州寶龍房地產有限公司(「泰州寶龍」)的合營夥伴已將共同控制項目的控制權轉讓予本集團。對泰州寶龍作出的投資被視為已經出售，並重新計量至視作出售日期的公允價值；根據香港財務報告準則第3號—業務合併，重新計量所得收益人民幣37,919,000元乃於損益確認。

購買代價、收購的淨資產及商譽詳情如下：

	總計 人民幣千元
<b>代價總額</b>	
本集團對相關實體作出的投資的賬面值	210,065
重新計量相關實體的公允價值收益	37,919
對相關實體作出的投資的公允價值	<u>247,984</u>
<b>確認所收購可識別資產及所承擔負債的金額</b>	
現金及現金等價物	144,267
開發中物業	1,636,220
預付稅項	34,689
預付款	20,000
物業及設備	33
貿易及其他應付款	(551,107)
合同負債	(587,748)
借貸	(232,500)
遞延所得稅負債	(50,548)
<b>可識別淨資產總額</b>	<u>413,306</u>
非控制性權益	(165,322)
本公司應佔的可識別淨資產	<u>247,984</u>
<b>商譽</b>	-

由收購日期起至2020年12月31日止期間內，收購的業務為本集團貢獻收入人民幣1,157,527,000元及淨利潤人民幣144,648,000元。

## 41 本公司主要附屬公司

本公司於2020年12月31日的主要附屬公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
寶龍地產(香港)控股有限公司	香港 2007年7月5日	有限責任公司	1港元	100%	-	香港投資控股
寶龍置地發展有限公司	香港 2008年10月3日	有限責任公司	100港元	82%	18%	香港投資控股
洪誠企業管理(香港)有限公司	香港 2019年7月15日	有限責任公司	100港元	100%	-	香港投資控股
鵬輝企業管理(香港)有限公司	香港 2019年8月1日	有限責任公司	100港元	100%	-	香港投資控股
紹興聚巒置業有限公司(附註(b))	中國 2020年4月29日	有限責任公司	人民幣450,000,000元	35%	65%	中國物業開發及物業投資
珠海鵬灣置業有限公司(附註(b))	中國 2020年1月8日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	45%	55%	中國物業開發及物業投資
洛陽寶龍置業發展有限公司	中國 2006年3月3日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
寶龍集團(青島)置業發展有限公司	中國 2006年7月13日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	100%	-	中國物業開發、物業投資及酒店營運
寶龍星創實業(杭州)有限公司(附註(a))	中國 2016年6月21日	有限責任公司	149,424,383美元	42%	58%	中國物業開發及物業投資
珠海寶龍置業有限公司	中國 2019年11月21日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	中國物業開發及物業投資
新鄉寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月25日	有限責任公司	人民幣293,833,329元	100%	-	中國物業開發、物業投資及酒店營運

#### 41 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
廈門寶龍實業有限公司	中國 2013年11月25日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	-	中國物業開發、物業 投資及酒店營運
上海寶龍展飛房地產開發有限公司	中國 2013年12月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發、物業 投資及酒店營運
晉江市晉龍實業發展有限公司	中國 2010年12月20日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
上海康睿房地產發展有限公司	中國 2014年1月27日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
宜興寶明房地產開發有限公司(附 註(a))	中國 2019年10月11日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	48%	52%	中國物業開發及物業 投資
台州環懿實業有限公司	中國 2019年7月29日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	78%	22%	中國物業開發及物業 投資
上海聚凱企業管理有限公司	中國 2018年7月10日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	95%	5%	中國投資控股
上海洪誠實業發展(集團)有限公司	中國 2018年10月17日	有限責任公司	人民幣1,200,000,000元	95%	5%	中國投資控股
福鼎寶龍英聚房地產有限公司	中國 2018年9月10日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	52%	48%	中國物業開發及物業 投資
溫州寶信房地產開發有限公司	中國 2018年7月6日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資

## 41 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	有限責任公司	人民幣572,141,200元	100%	-	中國物業開發及物業投資
宿遷寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月10日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
蚌埠寶龍置業有限公司	中國 2006年2月21日	有限責任公司	人民幣10,500,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
青島寶龍房地產發展有限公司	中國 2007年11月21日	有限責任公司	人民幣44,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
福州寶龍貿易有限公司	中國 2003年10月21日	有限責任公司	人民幣66,104,400元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍富閩房地產開發有限公司	中國 2015年11月26日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
杭州龍耀實業有限公司	中國 2017年8月3日	有限責任公司	103,950,000美元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
寧波寶龍華隅置業發展有限公司	中國 2018年6月13日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
紹興豪湖房地產開發有限公司 (附註(a))	中國 2017年10月25日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	42%	58%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍芳駿房地產開發有限公司	中國 2016年11月2日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資

#### 41 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
淮安德百信置業有限公司	中國 2010年1月8日	有限責任公司	人民幣281,600,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
廈門寶龍地產管理有限公司	中國 2007年10月16日	有限責任公司	人民幣4,338,000元	100%	-	中國投資控股
杭州華展房地產開發有限公司	中國 2013年12月4日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國 2008年5月13日	有限責任公司	人民幣204,924,000元	100%	-	中國物業開發、物業投資及酒店營運
寧波奉化寶龍華祥置業有限公司	中國 2017年12月19日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
上海煦新企業管理有限公司	中國 2014年9月26日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	71%	29%	中國物業管理
上海寶謙商業經營管理有限公司	中國 2014年11月13日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	71%	29%	中國物業管理
長影粵海(海南)房地產開發有限公司(附註(a))	中國 2014年4月3日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	38%	62%	中國物業開發及物業投資
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國 2010年12月15日	有限責任公司	3,000,000美元	71%	29%	中國投資控股
義烏龍瑞房地產開發有限公司	中國 2018年11月21日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	65%	35%	中國物業開發及物業投資

## 41 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
浙江寶龍星匯企業管理有限公司	中國 2018年10月12日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	78%	22%	中國投資控股
上海寶龍實業發展(集團)有限公司 (「上海寶龍」)	中國 2010年2月22日	有限責任公司	人民幣4,183,562,245元	100%	-	中國投資控股
寧波遠大實業投資有限公司	中國 2011年8月23日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	90%	10%	中國物業開發及物業 投資
諸暨潤龍置業有限公司	中國 2018年8月31日	有限責任公司	人民幣809,230,000元	97%	3%	中國物業開發及物業 投資
上海瑞龍投資管理有限公司	中國 2010年6月8日	有限責任公司	人民幣105,000,000元	100%	-	中國投資控股
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國 2007年6月29日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	71%	29%	中國投資控股
長影椰海(海南)房地產開發有限公司 (附註(a))	中國 2014年4月2日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	38%	62%	中國物業開發及物業 投資
南京寶龍康浚置業發展有限公司	中國 2017年11月7日	有限責任公司	50,000,000美元	82%	18%	中國物業開發及物業 投資
鹽城御龍置業有限公司	中國 2018年5月21日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	65%	35%	中國物業開發及物業 投資
常熟寶龍房地產開發有限公司	中國 2018年7月27日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	95%	5%	中國物業開發及物業 投資

#### 41 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
寧波奉化寶龍華和置業有限公司	中國 2018年8月10日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	78%	22%	中國物業開發及物業投資
漳州寶龍英聚房地產有限公司	中國 2018年7月16日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	66%	34%	中國物業開發及物業投資
永康中梁寶龍置業有限公司(附註(b))	中國 2018年3月19日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	29%	71%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍展飛房地產開發有限公司 寶龍艾美酒店	中國 2016年4月14日	有限責任公司	-	100%	-	中國酒店營運
泰州寶龍房地產有限公司(附註(b))	中國 2019年1月14日	有限責任公司	人民幣370,000,000元	47%	53%	中國物業開發及物業投資
無錫嘉御置業有限公司	中國 2017年11月1日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	67%	33%	中國物業開發及物業投資

附註：

- (a) 本集團通過多層持股結構間接持有這些公司的股權，並且本集團對這些公司的董事會擁有控制權，可以以多數票決定這些公司的關鍵財務和經營決策。以上披露的股權比例為本集團應佔的實際股權。
- (b) 本集團已通過與某些少數股東達成的協議控制了這些公司，據此，少數股東確認將根據本集團對該等實體的主要業務及政策的決定行事。
- (c) 上表列示董事認為主要影響本集團業績及資產淨值之本集團主要附屬公司，且董事認為，詳列所有附屬公司的資料將導致篇幅過於冗長。
- (d) 由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故該等綜合財務報表所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。以上名單的中國成立附屬公司均為有限責任公司。

## 42 本公司資產負債表及儲備變動

## 本公司資產負債表

	附註	12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		6,306,863	6,306,863
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		18,559,207	15,118,449
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,014	–
受限制現金		84,164	1,051,123
現金及現金等價物		1,115,432	1,886,188
		19,759,817	18,055,760
<b>總資產</b>		26,066,680	24,362,623
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		36,795	719,088
保留盈利／(累計虧損)	(a)	113,950	(309,977)
<b>總權益</b>		150,745	409,111
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		13,111,503	12,751,485
<b>流動負債</b>			
借貸		7,737,726	6,713,161
其他應付款及應計費用		1,644,808	949,957
應付附屬公司款項		3,421,898	3,538,909
		12,804,432	11,202,027
<b>總負債</b>		25,915,935	23,953,512
<b>權益及負債總額</b>		26,066,680	24,362,623

本公司資產負債表已於2021年3月2日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康  
董事

許華芳  
董事

## 42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

### (a) 本公司儲備變動

	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣千元
於2019年1月1日	(275,269)
年度虧損	(34,708)
於2019年12月31日	(309,977)
於2020年1月1日	(309,977)
年度利潤	1,365,907
股息	(941,980)
於2020年12月31日	113,950

## 43 董事福利及權益

### a) 董事及高級行政人員薪酬

截至2020年12月31日止年度，各董事薪酬如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	退休					總計 人民幣千元
	工資及薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	津貼及福利 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
許健康先生	1,080	144	-	240	-	1,464
許華芳先生	600	144	15	480	-	1,239
肖清平先生	720	144	32	240	114	1,250
施思妮女士	600	-	12	240	-	852
張洪峰先生	720	144	107	240	40	1,251
<b>非執行董事</b>						
許華芬女士	-	-	-	308	-	308
<b>獨立非執行董事</b>						
魏偉峰先生	-	-	-	250	-	250
梅建平先生	-	-	-	250	-	250
丁祖昱先生	-	-	-	250	-	250
	3,720	576	166	2,498	154	7,114

## 43 董事福利及權益(續)

### (a) 董事及高級行政人員薪酬(續)

截至2019年12月31日止年度，各董事薪酬如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	工資及薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休		津貼及福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
			計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元		
<b>執行董事</b>						
許健康先生	936	144	-	290	-	1,370
許華芳先生	716	144	16	290	-	1,166
肖清平先生	576	144	29	290	114	1,153
施思妮女士	610	-	16	290	-	916
張洪峰先生	576	144	101	290	40	1,151
<b>非執行董事</b>						
許華芬女士	-	-	-	160	-	160
<b>獨立非執行董事</b>						
魏偉峰先生	-	-	-	270	-	270
梅建平先生	-	-	-	270	-	270
丁祖昱先生	-	-	-	270	-	270
	3,414	576	162	2,420	154	6,726

附註：

- i) 上述薪酬包括非現金福利(汽車、保費及會籍)的預計價值。

### (b) 董事之退休福利與離職福利

截至2020年12月31日止年度，概無董事收到或將收到任何退休福利或離職福利(2019年：無)。

### (c) 就獲提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2020年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(2019年：無)。

### 43 董事福利及權益(續)

#### (d) 有關以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

有關本公司或其附屬公司業務所訂立的以本公司董事許健康先生的若干關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(如適用)的資料載列如下：

借款人名稱	關連性質	應付總額 人民幣千元	年初	年末	年內最高 未償還金額 人民幣千元	到期 但尚未支付 金額/總額 人民幣千元	已計提	年期	利率
			未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元	未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元			呆賬/ 壞賬撥備/ 撥備總額 人民幣千元		
於2020年12月31日									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、免息及 按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		
於2019年12月31日									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、免息及 按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		

#### (e) 董事於交易、安排或合同中之重大權益

於年終或年內任何時間，本公司董事概無於本公司參與訂立本集團業務之其他重大交易、安排及合同中直接或間接擁有重大權益。

### 44 結算日後事項

- 於2021年1月11日，本公司按本金額102.66%發行本金總額為100,000,000美元之5.95厘四年期優先票據。經扣除發行成本，票據所得款項淨額總額約為101,856,000美元(相等於約人民幣659,660,000元)。
- 於2021年1月11日，上海寶龍按面值的100.00%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元之6.60厘五年期公司債券。
- 於2021年1月25日，上海寶龍按面值的100.00%發行本金總額為人民幣440,000,000元之5.70厘期限為270天的短期融資券。

# 五年財務摘要

## 綜合資產負債表

	12月31日				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>73,642,581</b>	62,878,720	55,186,910	50,030,078	42,305,100
流動資產	<b>121,488,932</b>	99,618,235	76,867,630	45,460,670	36,822,419
<b>總資產</b>	<b>195,131,513</b>	162,496,955	132,054,540	95,490,748	79,127,519
<b>權益及負債</b>					
<b>總權益</b>	<b>51,801,166</b>	38,907,028	32,804,940	29,474,189	25,940,249
<b>負債</b>					
非流動負債	<b>54,000,209</b>	46,743,690	40,716,605	30,513,779	26,531,616
流動負債	<b>89,330,138</b>	76,846,237	58,532,995	35,502,780	26,655,654
<b>總負債</b>	<b>143,330,347</b>	123,589,927	99,249,600	66,016,559	53,187,270
<b>權益及負債總額</b>	<b>195,131,513</b>	162,496,955	132,054,540	95,490,748	79,127,519

## 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	35,495,300	26,041,632	19,593,790	15,592,641	14,295,617
銷售成本	(22,679,514)	(16,558,591)	(12,041,179)	(10,367,557)	(9,517,476)
毛利	12,815,786	9,483,041	7,552,611	5,225,084	4,778,141
投資物業公允價值收益－淨額	2,095,764	2,394,403	2,500,520	2,135,356	1,519,884
銷售及營銷成本	(1,096,220)	(984,474)	(785,914)	(500,091)	(480,839)
行政開支	(1,545,590)	(1,411,133)	(1,484,376)	(890,537)	(755,089)
金融資產減值(虧損)/撥回淨額	(150,002)	(28,554)	3,676	(4,544)	(1,824)
其他收入及收益－淨額	184,226	927,108	216,369	558,174	12,200
經營利潤	12,303,964	10,380,391	8,002,886	6,523,442	5,072,473
融資收入/(成本)－淨額	312,433	(899,775)	(1,376,659)	(572,618)	(678,968)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	666,990	375,755	187,234	197,359	314,295
除所得稅前利潤	13,283,387	9,856,371	6,813,461	6,148,183	4,707,800
所得稅開支	(4,468,037)	(3,838,474)	(3,165,812)	(2,280,440)	(1,958,596)
年度利潤	8,815,350	6,017,897	3,647,649	3,867,743	2,749,204
其他全面收入					
可能重新分類至損益的項目：					
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項)	-	-	-	30,193	11,180
外幣換算差異	(16,027)	4,736	15,079	(16,258)	-
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)	42,688	25,259	158	-	-
年度其他全面收入總額(扣除稅項)	118,864	29,995	15,237	13,935	11,180
年度全面收入總額	8,934,214	6,047,892	3,662,886	3,881,678	2,760,384
以下應佔利潤：					
本公司擁有人	6,093,216	4,041,116	2,837,007	3,336,752	2,464,682
永續資本工具持有人	50,979	69,556	123,045	117,017	145,765
非控制性權益	2,671,155	1,907,225	687,597	413,974	138,757
	8,815,350	6,017,897	3,647,649	3,867,743	2,749,204
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	6,212,080	4,071,111	2,852,244	3,350,687	2,475,862
永續資本工具持有人	50,979	69,556	123,045	117,017	145,765
非控制性權益	2,671,155	1,907,225	687,597	413,974	138,757
	8,934,214	6,047,892	3,662,886	3,881,678	2,760,384
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)					
—基本	147.1	100.4	71.0	84.1	62.3
—攤薄	147.1	99.8	66.4	84.1	62.2

12月31日

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建議末期股息	1,150,516	1,002,247	812,565	654,911	572,014

若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



# 年報

寶龍地產 2020

上海市閔行區  
新鎮路1399號寶龍大廈

香港中環皇后大道中99號  
中環中心56樓5603室

網址：[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)