

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

**2024年度業績公佈及
首席財務官變更**

業績摘要

截至2024年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣12,787百萬元，合約銷售面積約為1,152,192平方米。
- 收入約為人民幣25,757百萬元，較2023年同期上升約12.5%。
- 租金收入及提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入約為人民幣4,295百萬元，較2023年同期上升約5.2%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

		12月31日	
		2024年	2023年
		附註 人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		6,284,630	6,611,465
投資物業	4	77,269,444	78,946,839
無形資產		4,282	6,753
商譽		20,640	20,640
採用權益法核算之投資		8,565,449	9,563,660
遞延所得稅資產		2,409,599	2,576,795
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		—	514
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		47,963	50,322
預付款項		—	550,628
		94,602,007	98,327,616
流動資產			
開發中物業		44,714,925	60,049,689
持作銷售竣工物業		15,023,720	16,893,542
合同資產		159,738	132,602
貿易應收款	5	1,477,684	2,087,543
其他應收款		23,230,120	22,475,540
預付款		3,450,176	3,663,957
預付稅項		1,813,757	1,811,621
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		9,373	117,375
受限制現金		1,431,604	1,511,490
現金及現金等價物		6,103,770	7,734,844
		97,414,867	116,478,203
總資產		192,016,874	214,805,819

		12月31日	
		2024年	2023年
		附註 人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		36,779	36,779
其他儲備		2,167,906	2,181,992
保留盈利		30,831,900	36,249,392
		<u>33,036,585</u>	<u>38,468,163</u>
永續資本工具		–	578,942
非控制性權益		16,362,094	16,271,735
		<u>16,362,094</u>	<u>16,271,735</u>
總權益		<u>49,398,679</u>	<u>55,318,840</u>
負債			
非流動負債			
借貸	6	31,541,550	29,436,754
租賃負債		1,181,343	2,640,658
遞延所得稅負債		6,802,609	7,428,169
		<u>39,525,502</u>	<u>39,505,581</u>
流動負債			
借貸	6	26,179,508	29,383,306
貿易及其他應付款	7	39,520,893	42,003,157
合同負債		20,024,086	32,051,985
即期所得稅負債		17,298,802	16,323,333
租賃負債		69,404	219,617
		<u>103,092,693</u>	<u>119,981,398</u>
總負債		<u>142,618,195</u>	<u>159,486,979</u>
權益及負債總額		<u>192,016,874</u>	<u>214,805,819</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	25,757,351	22,903,847
銷售成本	8	(23,410,105)	(20,450,483)
毛利		2,347,246	2,453,364
投資物業公允價值虧損－淨額	4	(3,326,616)	(1,709,427)
銷售及營銷成本	8	(667,954)	(712,365)
行政開支	8	(1,169,936)	(1,400,281)
金融資產減值虧損淨額		(258,264)	(183,619)
其他收入及收益／(虧損)－淨額	9	423,597	(293,495)
經營虧損		(2,651,927)	(1,845,823)
融資成本－淨額	10	(1,994,601)	(1,351,074)
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)／利潤		(13,400)	1,236,537
除所得稅前虧損		(4,659,928)	(1,960,360)
所得稅開支	11	(838,524)	(616,920)
年度虧損		(5,498,452)	(2,577,280)
其他全面收入／(開支)			
可能重新分類至損益的項目			
貨幣換算差異		5,024	5,614
不會重新分類至損益的項目			
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產公允價值變動 (扣除稅項)		(1,769)	(352)
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		3,255	5,262
年度全面虧損總額		(5,495,197)	(2,572,018)

截至12月31日止年度

	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元

以下應佔(虧損)/利潤：

本公司擁有人	(5,765,033)	(2,653,089)
永續資本工具持有人	—	59,161
非控制性權益	<u>266,581</u>	<u>16,648</u>
	<u>(5,498,452)</u>	<u>(2,577,280)</u>

以下應佔全面(虧損)/收入總額：

本公司擁有人	(5,761,778)	(2,647,827)
永續資本工具持有人	—	59,161
非控制性權益	<u>266,581</u>	<u>16,648</u>
	<u>(5,495,197)</u>	<u>(2,572,018)</u>

年度本公司擁有人應佔虧損之

每股虧損(以每股人民幣分列示)	12		
—基本		(139.2)	(64.1)
—攤薄		<u>(139.2)</u>	<u>(64.1)</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司的最終控股公司為天龍控股有限公司,本公司的最終控股股東為許健康先生。

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

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本慣例編製,惟不包括若干按公允價值列賬之金融資產及按公允價值列賬的投資物業。

(iii) 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度,本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣5,765百萬元。於2024年12月31日,本集團有借貸合共約人民幣57,721百萬元,當中約人民幣26,180百萬元計入流動負債,而其總現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣7,535百萬元。於2024年12月31日,本集團有賬面總值約人民幣22,884百萬元的已違約或交叉違約的若干債務,包括優先票據、公司債券以及銀行及其他借貸。於2025年3月7日,本公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出清盤申請,清盤申請的聆訊已改期至2025年5月12日舉行。

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

- 本集團已委任安邁融資顧問有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正與本集團債權人合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本集團平穩運行。本集團正積極與現有貸款人商討本集團若干借款的續期事宜。此外，本集團將繼續尋求新的融資渠道或加快出售資產，以應對即將到來的財務責任及未來的經營現金流量需求，同時與現有貸款人進行積極磋商；
- 本集團將繼續落實措施以加速開發中物業和竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場環境變化，實現最新預算的銷售與預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團一直採取措施，以控制行政費用及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

經考慮上述計劃和措施後，董事認為，以持續經營基準編製截至2024年12月31日止年度綜合財務報表乃屬適當之舉。

管理層已制定多項計劃及採取多項措施，惟本集團持續經營的能力仍取決於(i)是否能夠執行銷售策略提升未來銷售業務穩定性；(ii)其能否成功與貸款人磋商延長或延遲償還餘下借款；及(iii)其能否成功地與相關債權人磋商，尋求整體解決方案，以確保本集團可持續經營，並保障所有利益相關者的利益。

倘本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表中。

(iv) 本年度強制生效之香港財務報告準則之新訂立及修訂本

本集團於本年度編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則之修訂本，並於本集團2024年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號修訂本	出售及租回中的租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	分類負債為流動或非流動及對香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號修訂本	

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(v) 本年度非強制性的香港財務報告準則之修訂本

本集團並未提早應用下列已頒布但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及	金融工具之分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第7號修訂本	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產
香港會計準則第28號修訂本	的出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

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

3 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店業務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售	20,543,711	17,737,075
投資物業租金收入	1,907,744	1,813,970
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	2,386,694	2,267,433
其他物業開發相關業務收入	919,202	1,085,369
	<u>25,757,351</u>	<u>22,903,847</u>

- (a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值虧損、未分配經營成本、融資成本－淨額以及所得稅開支的業績。截至2024年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	20,543,711	2,150,525	2,617,305	922,638	26,234,179
分部間收入	—	(242,781)	(230,611)	(3,436)	(476,828)
收入	<u>20,543,711</u>	<u>1,907,744</u>	<u>2,386,694</u>	<u>919,202</u>	<u>25,757,351</u>
分佔共同控制實體					
稅後(虧損)/利潤	(65,232)	—	36	—	(65,196)
分佔聯營公司稅後利潤	51,302	—	—	494	51,796
分部業績	(455,466)	(1,769,332)	253,415	(295,417)	(2,266,800)
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產					(621)
公允價值虧損					(397,906)
未分配經營成本					(1,994,601)
融資成本－淨額					
除所得稅前虧損					(4,659,928)
所得稅開支					(838,524)
年度虧損					<u>(5,498,452)</u>
折舊及確認為開支的攤銷	107,836	—	11,813	242,803	362,452
投資物業公允價值虧損－淨額 (附註4)	<u>—</u>	<u>(3,224,888)</u>	<u>(101,728)</u>	<u>—</u>	<u>(3,326,616)</u>

截至2023年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	17,737,075	2,003,728	2,635,746	1,090,987	23,467,536
分部間收入	—	(189,758)	(368,313)	(5,618)	(563,689)
收入	17,737,075	1,813,970	2,267,433	1,085,369	22,903,847
分佔共同控制實體稅後利潤	50,509	—	945	—	51,454
分佔聯營公司稅後利潤	1,184,783	—	—	300	1,185,083
分部業績	524,037	(21,833)	214,041	(326,305)	389,940
按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 公允價值虧損					(16,150)
未分配經營成本					(983,076)
融資成本—淨額					(1,351,074)
除所得稅前虧損					(1,960,360)
所得稅開支					(616,920)
年度虧損					(2,577,280)
折舊及確認為開支的攤銷	107,381	—	12,628	228,132	348,141
投資物業公允價值虧損—淨額 (附註4)	—	(1,623,329)	(86,098)	—	(1,709,427)

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

- (b) 於2024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	92,882,080	75,290,007	5,982,795	11,140,498	(7,105,163)	178,190,217
其他資產						<u>13,826,657</u>
總資產						<u>192,016,874</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	4,489,869	–	807	–	–	4,490,676
於聯營公司之權益	4,038,553	–	–	36,220	–	4,074,773
分部負債	46,338,948	2,491,915	2,581,534	5,772,116	(7,105,163)	50,079,350
其他負債						<u>92,538,845</u>
總負債						<u>142,618,195</u>
資本開支	29,164	3,123,580	11,771	194,382	–	<u>3,358,897</u>

於2023年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	113,045,934	78,109,866	5,719,772	11,630,091	(8,220,455)	200,285,208
其他資產						<u>14,520,611</u>
總資產						<u>214,805,819</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	5,559,506	–	772	–	–	5,560,278
於聯營公司之權益	3,967,656	–	–	35,726	–	4,003,382
分部負債	63,547,201	2,510,263	2,631,471	6,315,655	(8,220,455)	66,784,135
其他負債						<u>92,702,844</u>
總負債						<u>159,486,979</u>
資本開支	27,104	1,785,613	82,602	436,350	–	<u>2,331,669</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	178,190,217	200,285,208
其他資產		
—預付稅項	1,813,757	1,811,621
—遞延所得稅資產	2,409,599	2,576,795
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	70,320	181,372
—應收關聯方的其他應收款	9,392,729	9,680,057
—未分配物業及設備	62,024	73,009
—其他企業資產	20,892	29,546
—按公允價值計量且其變動計入		
其他全面收入之金融資產	47,963	50,322
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	9,373	117,889
總資產	<u>192,016,874</u>	<u>214,805,819</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	50,079,350	66,784,135
其他負債		
—即期所得稅負債	17,298,802	16,323,333
—遞延所得稅負債	6,802,609	7,428,169
—即期借貸	26,179,508	29,383,306
—非即期借貸	31,541,550	29,436,754
—應付關聯方的其他應付款	8,897,216	9,258,376
—應付股息	—	352,990
—其他企業負債	1,819,160	519,916
總負債	<u>142,618,195</u>	<u>159,486,979</u>

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、開發中物業、持作銷售竣工物業、合同資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

4 投資物業

	竣工投資 物業 人民幣千元	在建中投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
期初賬面淨值	67,614,472	11,332,367	78,946,839
添置	–	3,123,580	3,123,580
結轉	1,841,722	(1,841,722)	–
公允價值虧損－淨額	(3,062,845)	(263,771)	(3,326,616)
出售	(34,590)	(1,439,769)	(1,474,359)
於2024年12月31日	66,358,759	10,910,685	77,269,444
截至2023年12月31日止年度			
期初賬面淨值	67,657,997	13,030,541	80,688,538
添置	–	1,785,613	1,785,613
結轉	3,348,615	(3,348,615)	–
公允價值虧損－淨額	(1,574,255)	(135,172)	(1,709,427)
出售	(1,817,885)	–	(1,817,885)
於2023年12月31日	67,614,472	11,332,367	78,946,839

5 貿易應收款

	12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,952,254	2,401,005
－第三方	1,886,774	2,331,515
－關聯方	65,480	69,490
減：虧損撥備(附註(b))	(474,570)	(313,462)
	1,477,684	2,087,543

- (a) 本集團大部份收入來自物業銷售及租金收入。物業銷售及租金收入之所得款項將會根據相關買賣協議及租務合同之條款收取。

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
90日內	499,512	1,288,634
90日以上及180日以內	356,482	96,668
180日以上及365日以內	402,385	281,718
365日以上	693,875	733,985
	1,952,254	2,401,005

- (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2024年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣474,570,000元(2023年：人民幣313,462,000元)。

貿易應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	313,462	153,455
減值撥備	170,726	184,583
年內撇減為不可收回款項的應收款	(1,813)	(12,616)
撥回未動用款項	(7,805)	(11,960)
	<u>474,570</u>	<u>313,462</u>
於12月31日	<u>474,570</u>	<u>313,462</u>

- (c) 於2024年及2023年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。

6 借貸

	12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	15,638,997	15,415,215
公司債券	6,298,743	5,825,332
商業按揭支持證券	2,123,840	2,177,484
資產支持證券	206,749	203,362
銀行借貸	31,005,152	32,497,480
—有抵押	30,915,141	32,409,395
—無抵押	90,011	88,085
其他借貸—有抵押	2,392,417	2,464,687
減：非流動借貸之即期部分	(26,124,348)	(29,146,806)
	<u>31,541,550</u>	<u>29,436,754</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押	—	85,000
其他借貸—有抵押	55,160	151,500
加：長期借貸之即期部分	26,124,348	29,146,806
	<u>26,179,508</u>	<u>29,383,306</u>
總借貸	<u>57,721,058</u>	<u>58,820,060</u>

7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	11,599,907	13,672,727
－關聯方	23,704	18,136
－第三方	11,414,899	13,411,892
－票據應付款－第三方	161,304	242,699
其他應付款及應計費用	22,228,862	23,769,137
－關聯方	8,897,216	9,258,376
－非控制性權益	3,826,267	5,022,977
－第三方	9,505,379	9,487,784
留成金應付款	810,978	836,507
預收客戶的增值稅	1,692,865	1,329,099
應付利息	1,950,039	655,651
收購土地使用權應付款	23,517	41,375
其他應付稅項	1,214,725	1,345,671
應付股息	—	352,990
	39,520,893	42,003,157

(a) 於2024年及2023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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	6,110,914	8,016,515
90日以上及180日以內	2,812,376	3,899,212
180日以上及365日以內	2,032,526	1,014,419
365日以上	644,091	742,581
	11,599,907	13,672,727

8 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023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	20,657,747	17,371,574
員工成本(包括董事薪酬)	1,426,548	1,762,954
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,586,828	1,987,301
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(160,280)	(224,347)
稅項及其他徵費	105,606	116,236
廣告成本	578,629	580,620
分包成本	519,335	650,312
酒店營運開支	416,187	511,261
折舊及攤銷	362,452	348,141
—物業及設備	296,110	278,564
—使用權資產	63,723	67,128
—無形資產	2,619	2,449
能耗	289,938	260,168
辦公室相關開支	56,124	72,090
捐款	246	315
租金開支	33,311	13,699
核數師酬金	3,400	7,311

9 其他收入及收益／(虧損)—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌(虧損)／收益—淨額	(81,345)	46,102
出售共同控制實體及聯營公司虧損	(74,441)	(86,019)
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	(621)	(16,150)
出售附屬公司收益	—	107,224
出售物業及設備的收益	84,675	172,925
出售投資物業收益／(虧損)	500,091	(535,234)
其他	(4,762)	17,657
	423,597	(293,495)

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
利息開支：		
借貸	3,565,932	4,371,074
租賃負債	173,598	146,454
	<u>3,739,530</u>	<u>4,517,528</u>
減：資本化之融資成本	(2,075,225)	(3,443,574)
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	<u>409,726</u>	<u>391,241</u>
融資成本	<u>2,074,031</u>	<u>1,465,195</u>
銀行存款利息收入	<u>(79,430)</u>	<u>(114,121)</u>
融資成本－淨額	<u>1,994,601</u>	<u>1,351,074</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	826,681	1,164,349
中國土地增值稅	469,617	704,895
	<u>1,296,298</u>	<u>1,869,244</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(452,926)	(1,133,149)
中國土地增值稅	(4,848)	(119,175)
	<u>(457,774)</u>	<u>(1,252,324)</u>
	<u>838,524</u>	<u>616,920</u>

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據其現行法例、詮釋及慣例，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。集團旗下位於中國內地之公司適用之企業所得稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效之中國土地增值稅暫行條例之規定以及自1995年1月27日生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施之所有收入須按介乎增值之30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業之物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就銷售物業計提土地增值稅撥備，惟根據稅務機關核准之計稅方法按視作稅率計算土地增值稅之若干集團公司除外。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於年內在香港並無應課稅利潤，故並無於該等綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。位於香港之集團公司利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

12 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損根據本公司擁有人應佔虧損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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(5,765,033)</u>	<u>(2,653,089)</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,140,403</u>	<u>4,140,403</u>
每股基本虧損(每股人民幣分)	<u>(139.2)</u>	<u>(64.1)</u>

(b) 攤薄

由於截至2024年12月31日止年度內並無具攤薄作用的潛在普通股，故此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同(截至2023年12月31日止年度：相同)。

13 股息

董事會並無建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(截至2023年12月31日止年度：無)。

管理層討論與分析

市場回顧

2024年，在國際環境更趨複雜嚴峻的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展扎實推進，新質生產力穩步發展，其長期向好的基本趨勢沒有改變。房地產行業則仍處於深度調整階段，在穩住樓市、因城施策支持剛性和改善性住房需求、保交房的政策主基調下，政策環境整體延續寬鬆態勢，隨著「持續用力推動房地產市場止跌回穩」之定調，政策鬆綁加力提速。需求端政策主要體現在多地逐步取消限購、限貸、限售等措施，降首付、降房貸利率、降交易稅費，取消普宅標準，降低落戶難度，推動人才引進，加大公積金購房支持力度，發放購房補貼等，為購房者入市降低門檻和成本，促進購房需求釋放。企業端則仍以防範化解房地產風險為政策主綫，建立房地產融資協調機制，推動「白名單」項目擴圍增效，精準支持房地產項目合理融資需求，緩解房企流動性壓力。各房企審時度勢，重點聚焦「保交付、穩經營」，踐行企業責任擔當，力促房地產市場平穩健康發展。

業務回顧

截至2024年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

面對當前複雜的經濟形勢及中國房地產行業深度調整期所帶來的諸多挑戰，本集團堅持不懈努力，確保房地產開發項目能夠按時交付，保障購房者利益，為可持續發展保障現金資源。截至2024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12,787百萬元（2023年：約人民幣27,524百萬元）。於2024年，本集團連同聯營公司及共同控制實體實現合約銷售面積為1,152,192平方米（2023年：1,979,982平方米）。

於截至2024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2024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	401,184	3,147,349	7,845
住宅	751,008	9,639,675	12,836
合計	1,152,192	12,787,024	11,098

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2024年12月31日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積(「**建築面積**」)合共約8,312,181平方米(2023年：約8,215,509平方米)，較2023年增加約1.2%。

於截至2024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2個新購物中心開業任務。杭州拱墅寶龍廣場於2024年5月24日成功開業，上海奉發寶龍廣場於2024年12月27日成功開業。於截至2024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。台州杜橋寶龍廣場於2024年1月13日成功開業，濟源寶龍廣場與嵊州寶龍廣場均於2024年12月20日成功開業。截至2024年12月31日，本集團持有及管理的購物中心已達62家，另管理9家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

酒店業務

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

於2024年12月31日，本集團旗下擁有7家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、廈門W酒店、蘇州太倉寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營11家自創品牌連鎖酒店(泉州安溪寶龍藝築酒店、杭州富陽

藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳淞藝悅酒店、新鄉藝悅酒店、杭州濱江藝珺酒店、鹽城寶龍藝悅精選酒店、泰安寶龍藝珺酒店、金華磐安寶龍藝珺酒店及紹興柯橋藝珺酒店)。

土地儲備

本集團未來將堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域；本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

於2024年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為14.7百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為11.0百萬平方米；持作未來發展物業約為3.7百萬平方米。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。2024年12月31日，本集團土地儲備約56.0%分佈於長三角地區。

展望

展望2025年，預期中國房地產行業將聚焦「穩樓市、促需求、防風險、促轉型」，更好統籌發展和安全，有效防範化解重點領域風險。為持續用力推動房地產市場止跌回穩，未來將因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。堅持優化增量與盤活存量相結合，預計將合理控制新增房地產用地供應，盤活存量用地和商辦用房，推進收購存量商品房。完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，不斷完善「市場+保障」住房供應體系，加快構建房地產發展新模式。預期需求端寬鬆政策將持續精準發力，企業端合理融資需求將持續細化落實，推動房地產融資協調機制擴圍增效，擴大「白名單」，加大「白名單」貸款投放力度，充分保障項目建設交付。在房地產行業逐步構建高質量發展的新階段，各房企將繼續堅持「保交付、穩經營」，持續加強精細化管控，夯實提升產品力和服務力，積極探索符合自身優勢的發展新模式，努力實現企業持續穩健經營及高質量發展。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團凝心聚力同奮進，提出「以變應變，向新而生」的發展主題，聚焦2025年重點工作「變快、變輕、變活，新業務、新平台、新增長」，即清晰目標、前置佈局，以一往無前的心態應對變化；銷售去化、大幅減債，以輕裝上陣的姿態直面變化；盤活資金、深耕細作提升資產價值，以靈活機動的狀態回應變化；整合商業資源，深挖資產投資、合作及經營，多渠道拓新業務板塊；組建激情活力團隊，完善合夥機制，搭建開放合作、價值共生新平台；不斷內生、挖掘各方發展潛力，快速落地各項工作，創造第二曲線，實現新增長。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅守「保交付」底線，堅定做負責任的企業，堅持品質為先、責任為先的原則，清晰認知「產品永遠是第一競爭力」，持續提升精細化管理，細化量化目標責任，科學化降本增效，形成企業核心優勢競爭力。全員堅定信心，團結拼搏，全力以赴，攻堅克難，為企業穩健發展和行業良性循環持續發力。

本集團將繼續堅持審慎拓展優質土地儲備，堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域，為持續穩健經營及高質量可持續發展奠定基礎。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

本集團將繼續整合並鞏固優勢資源，力爭年內實現高品質開業計劃。本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司將「做好產品、精細運營、資產提效、強化組織」作為發展策略，以「持續洞察堅守定位、產品思維精耕細作、創新驅動資產提效、強化組織面向未來」為導向，聚焦運營，持續提升項目品質。深挖項目所在城市特性、區位實力及未來發展潛力，圍繞精準定位開展招商、營銷及服務工作。以「產品思維」運營項目，多維度優化運營，構建項目核心競爭力，完善用戶增長體系，提升品牌影響力及行業美譽度。靈活合作模式，驅動價值裂變，創新營銷思路，多元化業務形式，提升資產價值。以團隊年輕化為梯隊建設重點，精準分層培養搭建人才生態，持續優化組織效能，實現從「空間運營商」向「生活方式服務商」的躍遷。

為積極應對本集團流動性壓力，本集團將繼續採取一系列流動性管理措施，加快銷售款和其他應收款的回籠，延長部分借款的債務期限，持續優化融資結構，降低融資成本，努力盤活存量資產，加強資產管理，提升出租率和租金水平，精簡組織架構提高效率，節省各項運營及行政費用，持續穩定公司經營，確保房地產開發項目能夠按時交付，為本集團可持續發展保障現金資源。本公司、其財務顧問安邁融資顧問有限公司及其法律顧問盛德律師事務所將與本公司債權人合作，積極探討尋求全面解決當前流動資金問題的所有可行方案，旨在以更負責任的方式，制定「可執行、可落地」的整體債務解決方案，化解債務風險，促進本公司平穩運行。

本集團將積極推進人才與企業的協同發展，要求員工秉承務實文化，重新定義自我。激活個體，實現自我價值；流程再造，提高工作效率；多維激勵，打造精英團隊。本集團將繼續秉承「激發潛能、彙聚精英」的人才戰略，為人才發展搭建平台、創造機會，實現共生共贏。

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

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣25,757百萬元(2023年：約人民幣22,904百萬元)，較2023年同期上升約12.5%，是由於物業銷售收入增加所致。

物業銷售收入

於截至2024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2024年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣20,543百萬元(2023年：約人民幣17,737百萬元)，較2023年同期上升約15.8%，主要是由於住宅物業和商業物業交付增加所致。

於截至2024年12月31日止年度，已出售及交付物業業態分佈如下：

		截至2024年12月31日止年度		
區 域		已 出 售 及 交 付 建 築 面 積	已 出 售 及 交 付 金 額	平 均 售 價
		(平 方 米)	(人 民 幣 百 萬 元)	(人 民 幣／ 平 方 米)
長 三 角	商 業	256,428	2,340	9,125
	住 宅	876,813	11,954	13,633
海 南	商 業	10,921	88	8,058
	住 宅	67,017	944	14,086
大 灣 區	商 業	17,114	200	11,686
	住 宅	99,863	1,514	15,161
其 他	商 業	83,311	572	6,866
	住 宅	407,724	2,931	7,189
合 計		1,819,191	20,543	11,292
商 業		367,774	3,200	8,701
住 宅		1,451,417	17,343	11,949

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2024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1,908百萬元(2023年：約人民幣1,814百萬元)，較2023年同期增加約5.2%。

截至2024年12月31日止年度，提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入主要來自本集團及其他第三方開發的項目。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣2,387百萬元(2023年：約人民幣2,268百萬元)，較2023年同期增加約5.2%。

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的租金收入和提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入合共約為人民幣4,295百萬元(2023年：約人民幣4,082百萬元)，較2023年同期增加約5.2%。

其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入及提供諮詢服務等。截至2024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919百萬元(2023年：約人民幣1,085百萬元)，較2023年同期下降約15.3%，主要是由於經濟下行與消費降級導致對酒店的需求下降所致。

銷售成本

銷售成本主要指與本集團物業開發業務相關的直接成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本及其他成本。截至2024年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣23,410百萬元(2023年：約人民幣20,450百萬元)，較2023年同期上升約14.5%，主要是由於年內已出售及交付物業總數增加而導致成本總額同期上升所致。

毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，毛利約為人民幣2,347百萬元(2023年：約人民幣2,453百萬元)，較2023年同期減少約4.3%。毛利率於截至2024年12月31日止年度為9.1%，較截至2023年12月31日止年度的10.7%下降1.6個百分點。該等變動主要是由於地產行業經營環境嚴峻，基於謹慎原則對相關物業項目計提減值撥備增加所致。

投資物業公允價值虧損

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得投資物業重估損失約人民幣3,327百萬元，2023年同期錄得重估損失約為人民幣1,709百萬元，公允價值損失較2023年同期增加約人民幣1,618百萬元，主要由於房地產行業繼續下行，社會經濟內需不足，購物中心租賃需求下降所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2024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1,838百萬元(2023年：約人民幣2,113百萬元)，較2023年同期下降約13.0%。主要是由於銷售及管理項目規模縮小所致。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力於擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

截至2024年12月31日止年度，採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損約為人民幣13百萬元，與2023年同期採用權益法核算之投資之分佔利潤約人民幣1,237百萬元相比，由盈轉虧，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額減少所致。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣839百萬元(2023年：約人民幣617百萬元)，較2023年同期增加約35.9%，主要是由於企業所得稅減少的影響被遞延所得稅減少的影響抵銷所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5,765百萬元(2023年：本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,653百萬元)。

截至2024年12月31日止年度，每股基本虧損約為人民幣139.2分(2023年：每股基本虧損約人民幣64.1分)。

截至2024年12月31日止年度，核心虧損(不包括回顧期內投資物業公允價值之收益/(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益/(虧損)及融資活動產生之匯兌收益/(虧損))^(附註)約為人民幣2,594百萬元(2023年：核心虧損約人民幣904百萬元)。

截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心虧損(不包括回顧期內投資物業公允價值之收益/(虧損)、持作銷售竣工物業轉撥投資物業的重估收益/(虧損)及融資活動產生之匯兌收益/(虧損))^(附註)約為人民幣3,084百萬元(2023年：本公司擁有人應佔核心虧損約人民幣1,148百萬元)。

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

流動資金及財務資源

現金狀況

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

本集團於2024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7,535百萬元(2023年：約人民幣9,246百萬元)，較2023年底減少約18.5%。

借款

本集團於2024年12月31日的借款總額約為人民幣57,721百萬元(2023年：約人民幣58,820百萬元)，較2023年底減少約1.9%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣33,452百萬元、公司債券約人民幣6,299百萬元、商業按揭支持證券約人民幣2,124百萬元、資產支持證券約人民幣207百萬元及優先票據約人民幣15,639百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣26,180百萬元，一年後到期的借款約為人民幣31,541百萬元。

淨負債比率

於2024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101.6%(2023年12月31日：約89.6%)。

借款成本

截至2024年12月31日，總利息開支約為人民幣3,740百萬元(2023年：約人民幣4,518百萬元)，較2023年底下降約17.2%，主要是由於本集團相比2023年同期借款總額下降所致。實際利率由2023年的6.48%下降到2024年的5.46%，由於本集團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

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

資產抵押

於2024年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣60,665百萬元(2023年：約人民幣78,831百萬元)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2024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35,487百萬元(2023年：約人民幣37,288百萬元)。資產支持證券人民幣207百萬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2024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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
向授予本集團物業單位買家按揭貸款的 銀行發出擔保	16,166,946	18,800,618
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	764,050	1,373,057
	<u>16,930,996</u>	<u>20,173,675</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	7,046,342	8,428,038
—收購土地使用權	—	1,476,172
	<u>7,046,342</u>	<u>9,904,210</u>

(2) 租賃承擔

截至2024年12月31日，本集團並無重大短期租賃承擔。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。於2024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、港元或澳門元列值的借款，合共約為人民幣24,189百萬元。人民幣兌美元、港元或澳門元的匯率波動可能會影響本集團的經營業績。此外，人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外本公司股東(「股東」)任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

持有的重大投資、重大收購及出售

除本公佈披露者外，於截至2024年12月31日止年度，本集團未出現任何持有重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體的事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈披露者外，於2024年12月31日，本集團未曾授權任何其他重大投資或增添資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日止年度，本集團總共僱用全職僱員8,152名(2023年：9,234名僱員)。本集團的員工成本的總額截至2024年12月31日止年度約為人民幣1,587百萬元。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪酬水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

報告期後事項

於2024年2月23日，本公司與本公司作為債務人的若干貸款融資及本公司發行或擔保的若干優先票據(統稱「**範圍內債務**」)的持有人特別小組成員簽訂重組支持協議(「**重組支持協議**」)，內容有關在香港及／或本公司選擇的其他適用司法權區，通過安排計劃，對範圍內債務進行重組。安排計劃於2025年2月28日失效，而重組支持協議於同日失效。進一步詳情請參閱本公司日期分別為2023年11月29日、2023年12月21日、2024年2月23日、2024年3月22日、2024年3月26日、2024年4月28日、2024年7月18日、2024年9月30日、2024年11月8日、2024年11月29日、2024年12月17日、2025年2月4日、2025年2月21日及2025年2月28日的公佈。

誠如本公司日期為2025年3月7日的公佈所載列，本公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出清盤申請，清盤申請的聆訊已改期至2025年5月12日舉行。本公司將密切監察有關清盤申請的進展。

股息

董事會決議不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息。

股東週年大會

本公司截至2024年12月31日止年度的股東週年大會(「股東週年大會」)計劃於2025年6月13日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊載及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年6月10日(星期二)至2025年6月13日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2025年6月9日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。可能管有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認截至2024年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司於截至2024年12月31日止年度並無察覺任何違規事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2024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(包括出售庫存股份)。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

董事認為，本公司於截至2024年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2024年12月31日止年度的年報。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)。審核委員會目前由四名獨立非執行董事組成，即魏偉峰博士、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。魏偉峰博士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

核數師

本公司外部核數師中瑞和信會計師事務所有限公司(「**中瑞和信**」)已同意本公佈有關本集團截至2024年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註內的數字(金額載於本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)。中瑞和信就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此中瑞和信並無對本公佈作出任何核證。

中瑞和信須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘中瑞和信為本公司核數師的決議案，任期至本公司下屆股東週年大會結束時止。

獨立核數師報告節錄

下文節錄本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告：

不發表意見

我們對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中「不發表意見基準」一節內所述事項的重要性，我們並未能夠取得充足適當審核憑證以就該等綜合財務報表發表的審核意見提供基準。於所有其他方面，我們認為，綜合財務報表已根據香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見基準

與編製綜合財務報表的持續經營基準的適當性評估有關的範圍限制

如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，截至2024年12月31日止年度，貴集團產生 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣5,765百萬元。於2024年12月31日，貴集團有借貸合共約人民幣57,721百萬元，當中約人民幣26,180百萬元計入流動負債，而其總現金(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣7,535百萬元。於2024年12月31日，貴集團有賬面總值約人民幣22,884百萬元的若干債務已違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券以及銀行及其他借貸。於2025年3月7日，貴公司的全資附屬公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京法庭被提出清盤申請，清盤申請的聆訊已改期至2025年5月12日舉行。上述事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問，因此 貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產及償還負債。儘管上文所述，董事以持續經營基準編製綜合財務報表，其有效性取決於綜合財務報表附註2.1(iii)所載 貴集團為緩解流動資金壓力及改善財務業績而採取的各種計劃及措施能否成功，而該等計劃及措施存在多種不確定性。

由於存在多種不確定因素、該等因素之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就董事採用持續經營基準編製該等綜合財務報表是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現綜合財務報表附註2.1(iii)所述的各項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2024年12月31日止年度及直至本公佈日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份總數的25%以上。

於聯交所及本公司網站刊發2024年年報

本公司截至2024年12月31日止年度的年報，將於適當時候於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.powerlong.com)登載以供查閱。

首席財務官變更

董事會宣佈，廖明舜先生(「廖先生」)在達到退休年齡後，已於2025年3月31日起退任本公司首席財務官。廖先生已確認其與董事會並無意見分歧，亦無有關其退任的事項須敦請股東垂注。於廖先生退任後，康宏先生(「康先生」)已於2025年3月31日起獲委任為本公司首席財務官以接替廖先生。

康先生的履歷詳情載列如下：

康宏先生，43歲，已獲委任為本公司首席財務官，自2025年3月31日起生效。康先生於中國國內房地產公司的財務管理方面擁有豐富經驗。彼於2013年7月取得英國伯明翰大學的工商管理碩士(MBA)學位。康先生為英國特許公認會計師公會(ACCA)及國際會計師公會(AIA)的資深會員。康先生於2024年8月加入本公司，擔任副總裁及財務管理中心總經理。在加入本公司前，康先生於多家公司擔任財務管理相關職位。於2005年至2012年在環球石油有限公司(總部位於新加坡的公司)及羅爾斯－羅伊斯(西安)有限公司(總部位於英國的跨國公司集團內的一個實體)分別擔任財務經理及財務總監職務。於2013年至2014年8月，康先生擔任大連萬達集團股份有限公司區域財務副總經理。於2014年9月至2016年12月，康先生先後擔任協信地產控股集團常務副總經理及啟迪協信科技城投資集團有限公司(一間中國境內由協信控股(集團)有限公司(「協信控股集團」)和啟迪控股股份有限公司合資的集團公司)財務部總經理。於2017年初至2018年9月，康先生擔任重慶協信遠創實業有限公司(一間中國境內由協信控股集團和綠地控股集團有限公司合資的大型物業開發商)助理總裁、首席財務官兼執行

董事。於2018年10月至2023年5月，康先生擔任正榮地產集團有限公司(一間股份於聯交所上市的公司(股份代號：6158))的高級副總裁，負責境內財務管理、融資、資本及稅務相關事宜。於2021年2月至2023年7月，康先生兼任正榮服務集團有限公司(一間股份於聯交所上市的公司(股份代號：6958))執行董事。於2023年10月至2024年5月，康先生擔任鞍鋼集團有限公司附屬公司合誼地產有限公司財管中心總經理，統籌公司財務和資金管理工作。

董事會謹此歡迎康先生履新，對廖先生在任期間對本公司所作之寶貴貢獻表示衷心致謝。

執行董事退任

董事會宣佈，須於股東週年大會上輪值退任的執行董事施思妮女士(「施女士」)將不會尋求膺選連任，因此將於股東週年大會結束後退任執行董事，以投放更多時間於其他業務。施女士已確認其與董事會並無意見分歧，亦無有關其退任的事項須敦請股東垂注。董事會謹此對施女士在任期間對本公司所作之寶貴貢獻表示衷心致謝。

致謝

本公司已於聯交所主板上市15周年，伴隨中國房地產市場的整體發展而不斷實現本集團經營目標，同時更使寶龍在公司治理、價值創造等方面都實現了躍升，這離不開社會各界的鼎力支持。本人謹代表董事會感謝一直以來信任和支持本公司的股東、投資者、客戶及各業務合作夥伴，感謝本集團各級員工恪盡職守。本集團將堅定信念，繼續為客戶提供更優質的產品和服務，為股東及投資者創造更理想回報，為社會創造更大價值。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2025年3月31日

於本公佈日期，本公司執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生；本公司非執行董事為許華芬女士；及本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士、丁祖昱博士及劉曉蘭女士。