

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的有限公司)

(股份代號：1238)

2016年度業績公佈

業績摘要

- 截至2016年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣17,642百萬元，較2015年同期上升約23.3%。
- 截至2016年12月31日止年度，收入約為人民幣14,296百萬元，較2015年同期上升約20.1%。
- 截至2016年12月31日止年度，租金及物業管理服務收入約為人民幣1,391百萬元，較2015年同期上升約26.3%。
- 截至2016年12月31日止年度，毛利率為33.4%，較2015年同期的32.9%上升。
- 截至2016年12月31日止年度，淨利潤約為人民幣2,749百萬元，較2015年同期上升約17.7%。
- 截至2016年12月31日止年度，核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,609百萬元，較2015年同期上升約33.3%。
- 截至2016年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每普通股港幣16.0分，較2015年上升約77.8%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)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2016年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

	附註	12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		2,797,942	2,354,664
土地使用權		1,050,746	1,033,527
投資物業	3	34,353,397	28,370,318
採用權益法核算之投資		2,605,100	1,523,949
遞延所得稅資產		359,998	394,724
可供出售金融資產		413,250	318,000
預付款		724,667	407,880
		<u>42,305,100</u>	<u>34,403,062</u>
流動資產			
開發中物業		8,940,371	13,010,714
持作銷售竣工物業		11,302,986	9,086,095
貿易及其他應收款	4	4,568,119	2,392,543
預付款		1,417,199	671,529
預付稅項		418,440	356,048
可供出售金融資產		-	16,491
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		27,003	-
受限制現金		1,174,497	1,085,889
現金及現金等價物		8,973,804	5,639,843
		<u>36,822,419</u>	<u>32,259,152</u>
總資產		<u>79,127,519</u>	<u>66,662,214</u>

		12月31日	
		2016年	2015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			
股本及股份溢價		2,683,046	2,979,696
其他儲備		654,900	656,386
保留盈利		19,280,371	16,808,903
		<u>22,618,317</u>	<u>20,444,985</u>
永續資本工具		1,730,075	1,305,161
非控制性權益		1,591,857	1,008,383
		<u>25,940,249</u>	<u>22,758,529</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	22,490,090	16,635,538
遞延所得稅負債		4,041,526	3,685,327
衍生金融工具		-	170,907
		<u>26,531,616</u>	<u>20,491,772</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	6	11,234,343	9,950,897
客戶墊款		4,073,472	4,563,340
即期所得稅負債		3,701,501	2,815,776
借貸	5	7,536,083	6,010,951
衍生金融工具		110,255	70,949
		<u>26,655,654</u>	<u>23,411,913</u>
總負債		<u>53,187,270</u>	<u>43,903,685</u>
權益及負債總額		<u>79,127,519</u>	<u>66,662,214</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	2	14,295,617	11,907,300
銷售成本	7	<u>(9,517,476)</u>	<u>(7,985,447)</u>
毛利		4,778,141	3,921,853
投資物業公允價值收益－淨額	3	1,519,884	1,503,628
銷售及營銷成本	7	(480,839)	(486,118)
行政開支	7	(756,913)	(735,212)
其他收益／(虧損)－淨額	8	9,857	(140,586)
匯兌收益／(虧損)－淨額		<u>2,343</u>	<u>(9,178)</u>
經營利潤		5,072,473	4,054,387
融資成本－淨額	9	(678,968)	(364,189)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>314,295</u>	<u>157,659</u>
除所得稅前利潤		4,707,800	3,847,857
所得稅開支	10	<u>(1,958,596)</u>	<u>(1,512,768)</u>
年度利潤		<u>2,749,204</u>	<u>2,335,089</u>
其他全面收入			
其後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)		<u>11,180</u>	<u>8,549</u>
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>11,180</u>	<u>8,549</u>
年度全面收入總額		<u>2,760,384</u>	<u>2,343,638</u>

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	2,464,682	2,071,110
永續資本工具持有人	145,765	153,100
非控制性權益	138,757	110,879
	<u>2,749,204</u>	<u>2,335,089</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	2,475,862	2,079,659
永續資本工具持有人	145,765	153,100
非控制性權益	138,757	110,879
	<u>2,760,384</u>	<u>2,343,638</u>
年度本公司擁有人應佔利潤之		
每股盈利(以每股人民幣分列示)	11	
—基本	62.321	52.408
—攤薄	62.220	52.319

綜合財務報表附註

1 編製基準

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」)編製。綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就可供出售金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、投資物業及衍生金融工具的重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之該等綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	有關收購共同控制業務權益的會計方法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號	獨立財務報告之權益法
2014年之年度改進	年度改進計劃之2012年至2014年週期
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的豁免
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃

採納以上修訂並無對本期間或過往期間產生任何重大影響，亦不大可能影響未來期間。

(b) 並未採納的新訂及經修訂準則

已頒佈但尚未於截至2016年1月1日開始之財政年度生效及本集團無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份支付交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港會計準則第10號及 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或共同控制 實體之間的資產出售或出資	遞延

2 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、物業管理服務及其他物業開發相關服務。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、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。年度收入包括下列各項:

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	12,530,000	10,480,514
投資物業租金收入	599,626	552,096
物業管理服務收入	791,145	549,030
其他物業開發相關服務收入	374,846	325,660
	<u>14,295,617</u>	<u>11,907,300</u>

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租賃協助服務。其他物業開發相關服務主要是酒店業務。截至2016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	物業管理 服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 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	12,530,000	599,626	909,057	374,846	-	14,413,529
分部間收入	-	-	(117,912)	-	-	(117,912)
收入	12,530,000	599,626	791,145	374,846	-	14,295,617
分部業績	3,739,435	1,801,342	42,257	(179,571)	-	5,403,463
其他收益-淨額						9,857
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						314,295
未分配經營成本						(340,847)
融資成本-淨額						(678,968)
除所得稅前利潤						4,707,800
所得稅開支						(1,958,596)
年度利潤						2,749,204
折舊	11,926	-	6,813	116,889	-	135,628
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	22,694	-	22,694
投資物業公允價值收益 -淨額	-	1,519,884	-	-	-	1,519,884

截至2015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	物業管理 服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 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	10,480,514	552,096	622,067	325,660	-	11,980,337
分部間收入	-	-	(73,037)	-	-	(73,037)
收入	<u>10,480,514</u>	<u>552,096</u>	<u>549,030</u>	<u>325,660</u>	<u>-</u>	<u>11,907,300</u>
分部業績	2,866,922	1,693,231	1,588	(50,983)	-	4,510,758
其他虧損-淨額						(140,586)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						157,659
未分配經營成本						(315,785)
融資成本-淨額						<u>(364,189)</u>
除所得稅前利潤						3,847,857
所得稅開支						<u>(1,512,768)</u>
年度利潤						<u>2,335,089</u>
折舊	11,030	-	5,838	116,401	-	133,269
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	22,853	-	22,853
投資物業公允價值收益 -淨額	<u>-</u>	<u>1,503,628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,503,628</u>

於2016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	物業管理 服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	35,476,783	35,355,917	1,040,771	4,003,672	(3,785,495)	72,091,648
其他資產						<u>7,035,871</u>
總資產						<u>79,127,519</u>
分部負債	10,265,703	1,517,778	786,456	3,070,223	(3,785,495)	11,854,665
其他負債						<u>41,332,605</u>
總負債						<u>53,187,270</u>
資本開支	442,883	2,993,033	4,319	172,026	-	<u>3,612,261</u>
於共同控制實體之權益						<u>2,276,948</u>
於聯營公司之權益						<u>328,152</u>

於2015年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及一家聯營公司之權益，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	物業管理'服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	30,808,047	29,339,716	769,988	3,824,129	(3,052,907)	61,688,973
其他資產						<u>4,973,241</u>
總資產						<u>66,662,214</u>
分部負債	9,416,333	1,760,445	785,398	2,350,775	(3,052,907)	11,260,044
其他負債						<u>32,643,641</u>
總負債						<u>43,903,685</u>
資本開支	577,015	1,748,318	5,487	266,168	-	<u>2,596,988</u>
於共同控制實體之權益						<u>1,488,849</u>
於一家聯營公司之權益						<u>35,100</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部資產	72,091,648	61,688,973
其他資產		
—預付稅項	418,440	356,048
—遞延所得稅資產	359,998	394,724
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	4,522,227	3,431,264
—應收關聯方的其他應收款	1,235,468	288,651
—未分配物業及設備	80,185	80,692
—其他企業資產	6,303	87,371
—可供出售金融資產	413,250	334,491
	<u>79,127,519</u>	<u>66,662,214</u>
總資產		

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分部負債	11,854,665	11,260,044
其他負債		
—即期所得稅負債	3,701,501	2,815,776
—遞延所得稅負債	4,041,526	3,685,327
—即期借貸	7,536,083	6,010,951
—非即期借貸	22,490,090	16,635,538
—應付關聯方的其他應付款	3,097,696	2,995,850
—其他企業負債	465,709	500,199
	<u>53,187,270</u>	<u>43,903,685</u>
總負債		

分部間銷售根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，並按與綜合全面收益表一致之方式計量。

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、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、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、土地使用權及投資物業添置。

3 投資物業

	竣工投資 物業 人民幣千元	在建中投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度			
於2016年1月1日	22,286,985	6,083,333	28,370,318
添置	68,345	2,924,688	2,993,033
結轉	6,443,960	(6,443,960)	-
轉撥自持作銷售竣工物業	1,490,279	-	1,490,279
公允價值收益-淨額	888,266	631,618	1,519,884
出售	(20,117)	-	(20,117)
	31,157,718	3,195,679	34,353,397
截至2015年12月31日止年度			
於2015年1月1日	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	10,602	1,737,716	1,748,318
結轉	2,783,891	(2,783,891)	-
轉撥自持作銷售竣工物業	736,776	-	736,776
公允價值(虧損)/收益-淨額	(382,711)	1,886,339	1,503,628
	22,286,985	6,083,333	28,370,318

4 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款-第三方(附註(a))	1,518,093	1,213,454
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(20,945)	(19,165)
貿易應收款-淨額	1,497,148	1,194,289
收購土地使用權之訂金	514,610	171,600
其他應收款：	2,556,361	1,026,654
- 關聯方	1,235,468	288,651
- 第三方	1,320,893	738,003
	4,568,119	2,392,543

- (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。

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
無逾期	1,466,684	1,098,078
逾期	<u>51,409</u>	<u>115,376</u>
	<u>1,518,093</u>	<u>1,213,454</u>

本集團於2016年及2015年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
180日內	28,737	57,349
180日至365日	8,093	43,884
365日以上	<u>14,579</u>	<u>14,143</u>
	<u>51,409</u>	<u>115,376</u>

於2016年12月31日，貿易應收款人民幣28,550,000元(2015年：人民幣94,251,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

於2016年12月31日，貿易應收款人民幣22,859,000元(2015年：人民幣21,125,000元)已逾期及減值，並已計提撥備人民幣20,945,000元(2015年：人民幣19,165,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	19,165	26,558
減值撥備	1,824	8,903
年內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(44)</u>	<u>(16,296)</u>
於12月31日	<u>20,945</u>	<u>19,165</u>

5 借貸

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	3,379,254	5,277,750
－於2021年9月到期之優先票據	1,364,131	–
－於2018年11月到期之優先票據	1,379,565	1,283,462
－於2017年9月到期之優先票據	635,558	1,524,981
－於2018年1月到期之優先票據	–	1,665,367
－於2016年5月到期之優先票據	–	803,940
公司債券	12,870,865	993,458
銀行借貸－有抵押	9,242,564	12,605,732
其他借貸－有抵押	1,750,190	1,653,074
減：一年內到期款項	(4,752,783)	(3,894,476)
	22,490,090	16,635,538
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	1,635,100	2,035,475
－有抵押	1,635,100	2,009,575
－無抵押	–	25,900
其他借貸	1,148,200	81,000
－有抵押	1,148,200	60,000
－無抵押	–	21,000
長期借貸之即期部分	4,752,783	3,894,476
	7,536,083	6,010,951
總借貸	30,026,173	22,646,489

6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款	5,511,247	4,852,330
－關聯方	32,665	31,859
－第三方	5,247,531	4,249,674
－票據應付款－第三方	231,051	570,797
其他應付款及應計費用	4,648,449	4,278,769
－關聯方	3,097,696	2,995,850
－第三方	1,550,753	1,282,919
留成金應付款	505,615	370,903
收購土地使用權應付款	177,189	282,021
其他應付稅項	391,843	166,874
	11,234,343	9,950,897

於2016年及2015年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90日內	2,142,205	1,507,787
90日以上及180日以內	1,551,329	2,048,149
180日以上及365日以內	893,748	537,941
365日以上及3年以內	923,965	758,453
	<u>5,511,247</u>	<u>4,852,330</u>

7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	8,134,618	6,489,811
員工成本(包括董事薪酬)	843,667	755,247
營業稅及其他徵費	417,620	683,069
廣告成本	235,576	269,834
物業管理服務成本(不包括員工成本)	207,036	159,776
酒店營運成本(不包括員工成本)	201,364	190,162
折舊	135,628	133,269
捐款予政府慈善機構	70,027	30,038
土地使用權攤銷	22,694	22,853
辦公室租賃付款	5,431	15,466
核數師酬金	5,696	5,999
—審核服務	4,800	4,300
—非審核服務	896	1,699
	<u>8,134,618</u>	<u>6,489,811</u>

8 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
註銷銷售合同罰金	30,000	—
金融工具投資收入	16,710	20,092
出售投資物業收益	4,831	—
衍生金融工具之公允價值虧損	(39,719)	(160,678)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之虧損	(2,400)	—
其他	435	—
	<u>9,857</u>	<u>(140,586)</u>

9 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息開支：		
銀行借貸及其他借貸	917,523	1,154,365
優先票據	321,463	447,789
公司債券	388,065	298
減：資本化利息	(1,361,824)	(1,508,424)
	<u>265,227</u>	<u>94,028</u>
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	316,541	388,840
減：資本化	(72,284)	(118,679)
	<u>244,257</u>	<u>270,161</u>
提前贖回優先票據虧損	169,484	—
	<u>678,968</u>	<u>364,189</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	770,304	608,909
中國土地增值稅	806,524	550,256
因稅率變動而撥回中國附屬公司之可 分派利潤之預扣所得稅	(5,344)	—
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	387,112	353,603
	<u>1,958,596</u>	<u>1,512,768</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集團公司適用之企業所得稅率為25%。

根據企業所得稅法，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。若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維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。

11 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,464,682</u>	<u>2,071,110</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,954,838</u>	<u>3,951,923</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>62.321</u>	<u>52.408</u>

(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。本公司授出的獎勵股份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本公司授出的獎勵股份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	
	2016年	2015年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,464,682	2,071,110
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,961,222	3,958,607
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,954,838	3,951,923
— 獎勵股份調整(千股)	6,384	6,684
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	62.220	52.319

12 股息

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣16.0分(按2016年12月30日匯率計算,相等於人民幣14.31分)。按於2016年12月31日已發行普通股計算,末期股息合計639,568,000港元(相等於人民幣572,014,000元)。有關派息須在2017年5月22日舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
建議末期股息	572,014	301,397

管理層討論與分析

市場回顧

2016年，世界經濟持續調整、放緩的大背景下，我國實現了「十三五」良好開局。中央政府堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，引導形成良好社會預期，使經濟社會保持平穩健康發展。縱觀2016年中國房地產市場，政策環境由鬆趨緊，熱點城市調控監管措施不斷加碼，嚴控市場風險，而三四線城市仍堅持2015年去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。同時，區域一體化、新型城鎮化，為房地產行業加強建設長效機制構建了良好積極環境。

業務回顧

截至2016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)物業管理服務和(iv)其他物業開發相關服務，包括酒店業務。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收益來源。

物業開發

截至2016年12月31日止年度，本集團合約銷售額約為人民幣17,642百萬元(2015年：人民幣14,305百萬元)，較2015年同期增加約23.3%。於2016年，本集團合約銷售面積約為1,468,459平方米(2015年：1,532,013平方米)，較2015年同比減少約4.1%。

結合本集團所採納的多個發展策略，截至2016年12月31日止年度，本集團合約銷售再創歷史新高。回顧年內，其中貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於天津于家堡、天津濱海、上海七寶、上海青浦、安徽阜陽、福建廈門。這些項目獲得市場熱烈反應，有力地印證了本集團根據不同市場因地制宜地開發產品策略的有效性及其可行性。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	二零一六年財政年度		
	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	688,646	11,656,275	16,926
住宅	779,813	5,985,959	7,676
合計	1,468,459	17,642,234	12,014

回顧年內，集團營銷能力在本年內得到了有力的提升，這是本年度物業銷售取得成績的原因，主要可以表現為以下三個方面：1)營銷團隊的組織架構進一步完善，初步形成覆蓋全產品，打通全鏈條的營銷團隊，增設了大客戶部、渠道直銷部、租賃部、市場部等更有針對性地部門。2)進一步加強了創新型商辦銷售平台的建設，在上海區域還嘗試運用大數據做精準推廣。3)營銷工作全面介入拿地評估、產品設計、產品施工、交房前預檢等開發過程，提出專業意見從而使產品更加能符合消費者的需求。

物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營主要包括購物商場在內的若干商業物業供租賃之用。於2016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)其建築面積合共約3,865,950平方米(2015年：3,014,349平方米)，較2015年增加約28.3%。

回顧年內，本集團圓滿完成了歷史上最密集的開業任務。由本集團運營之常州寶龍廣場、上海嘉定寶龍廣場、上海七寶寶龍城、煙台蓬萊寶龍廣場、杭州濱江寶龍城及煙台萊山寶龍廣場6個物業項目先後於年內成功開業。

其中標杆項目之一杭州濱江寶龍城伴隨著Barbie主題秀拉開序幕，開業當天客流突破20萬人，再創集團商業開業單日客流新高。山東蓬萊寶龍廣場自開業日起，即成為當地最核心的客流旺場，無論從美譽度、可逛性、吸客力，皆處於蓬萊領頭之位。

得益於高效的招商和有利的籌備組織，新開業的項目取得突出的開業成績，是本集團商業核心競爭力的綜合體現。

截至2016年12月31日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到31家，開發項目及開業面積均位居行業前列。

商業運營方面通過建立健全項目營運品質標準化，計劃管理及信息化創新，強化營運團隊專業化培訓，實施一店一色、專人專崗、全員考核等措施，有效提升了團隊專業水平和管理效能。

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。截止2016年12月31日，本集團旗下擁有九家國際品牌酒店(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、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、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及重慶寶龍戴斯大酒店)及三家自創品牌連鎖酒店(蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店及安溪寶龍藝築酒店)。

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，堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，精心布局，有選擇地獲取項目。

於2016年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為13.2百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為5.3百萬平方米；持作未來發展物業約為5.4百萬平方米；運營中的商場約為2.5百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

於回顧年內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，於2016年增加以下優質地塊：

項目名稱	用地性質	應佔權益	佔地面積 千平方米	總建築 面積* 千平方米
鎮江寶龍國際花園	住宅	69%	97	243
上海浦東臨港寶龍世家	商業/住宅	82%	31	62
浙江杭州大江東寶龍廣場	商業/住宅	42%	119	308
江蘇徐州寶龍觀邸	住宅	80%	195	117
上海閔行吳涇新城項目	商業	100%	32	58
上海國展寶龍城	商業	50%	94	234
江蘇吳江蘇州灣天珀	住宅	41%	108	291
浙江寧波寶龍廣場	商業	90%	45	70
浙江杭州余杭未來科技城項目	商業	100%	64	193
海南海口環球100寶龍城	商業/住宅	14%	992	1,850
浙江寧波江北項目	住宅	82%	50	89
浙江杭州大江東義蓬項目	住宅	41%	88	204
上海閔行馬橋項目	商業	50%	42	104
合計			<u>1,957</u>	<u>3,823</u>

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

本集團將繼續按照已擬定2016–2020的發展規劃的具體路徑，堅定不移地實施與執行戰略規劃，主業板塊「三輪驅動」的商業地產戰略，目標讓本集團成為商業營運專家、質量地產行家及資產管理贏家；明確酒店、文化及投資為本集團的三個輔業；「聚焦、精品、資本」的三個戰略要素不改變；不斷全面提升產品和服務質量的同時，進一步提高股東回報。

2017年是推進供給側結構性改革的深化之年，強化房地產行業回歸居住屬性的同時，因城施策將在嚴控風險與去庫存基調下不斷深化，建設符合國情、適應市場規律的房地產平穩健康發展長效機制會進一步加快，以便引導整體經濟市場朝預期方向穩定健康發展。

面對2017年的新機遇，本集團確立了「激情團隊，高效管理，精築品質，成就標杆」的工作方針。本集團將致力於「精築無痕」的品質體系建設，升級品牌形象，將精品意識嵌入本集團基因，使品質成為習慣，成為受人尊重的品質地產行家。

根據當前中國房地產市場發展形勢，去庫存仍然是本集團2017年的營銷主綫。本集團將推行「大營銷」理念，實現資源共享，集中力量開大盤。本集團將進一步提高2017年銷售目標至人民幣200億元。本集團在營銷各項管理工作都要進一步精細化，要革新傳統銷售方式，制定專項方案，重視能力建設，加強大客戶獲取能力，增加大單銷售。

本集團將會更系統、更有效地推進開業的工作，確保年內再實現5個寶龍廣場的開業的基礎上，兩個輕資產管理項目也將開業。在確保廈門寶龍一城完美亮相同時還要重點推進兩個標杆杠項目上海七寶寶龍城及杭州濱江寶龍城的運營能力的提升，全面實施「客戶導向計劃」，讓產品證明品牌。

本集團在土地拓展要繼續堅定實施「1+6+N」戰略，謹慎、低成本、科學拿地，保持競爭力；精準布局，及時掌握政策走向，探索存量資源的獲取和開發渠道；此外，要繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作併購力度。

本集團要發掘酒店運營品牌內涵，借助自營藝術酒店的高品質開業，強化藝悅品牌市場形象。

本集團對財務管控能力提出更高要求，致力於優化債務結構，降低融資成本，提升資金運作效率。

本集團會格外重視在人才的引進、培養和激勵方面加大力度；全方位推動能力建設，為所有員工提供施展的舞臺，充分釋放活力。同時要保持文化構建，貫徹「企業家精神」，培育管理者的事業心；加大員工關懷，培育「同心同路、同路同享」的公司認同感，營造歡樂精彩的工作氛圍。

本集團將繼續穩健發展，鞏固以上海為核心的戰略布局，保持在商業地產領域的領先地位。相信在本集團上下一心，堅定信念、齊心協力，不畏挑戰，不斷進取的努力下，我們會共同打造一個積極進取、受人尊重的行業標杆。

財務回顧

收益

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入及物業管理服務收入，其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2016年12月31日止年度的總收益為人民幣14,296百萬元(2015年：人民幣11,907百萬元)，較2015年同期增加約20.1%，是由於各業務分類收入均增長所致。

物業銷售

於回顧年度，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2016年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約人民幣12,530百萬元(2015年：人民幣10,481百萬元)，較2015年同期之金額增加約19.5%，主要是由於商業類物業銷售增長所致。

回顧年內，已出售及交付物業業態分布如下：

截至2016年12月31日止年度

		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海曹路寶龍廣場	商業	1,827	26,261	14,374
上海奉賢寶龍廣場	商業	15,953	284,898	17,859
上海虹橋寶龍天地	商業	45,867	628,231	13,697
	住宅	1,120	23,031	20,563
上海七寶寶龍城	商業	70,072	1,763,184	25,162
上海臨港寶龍廣場	商業	5,595	117,583	21,016
上海寶山寶龍廣場	商業	2,973	85,305	28,693
上海吳涇寶龍廣場	商業	17,183	293,014	17,053
上海青浦寶龍廣場	商業	34,551	817,926	23,673
上海嘉定寶龍廣場	商業	34,716	802,287	23,110
杭州濱江寶龍城	商業	29,388	707,465	24,073
杭州下沙寶龍廣場	商業	62,740	696,660	11,104
	住宅	1,187	21,080	17,759
杭州富陽寶龍廣場	商業	7,624	106,393	13,955
	住宅	6,750	68,019	10,077
蘇州太倉寶龍廣場	商業	3,115	18,636	5,983
無錫旺庄寶龍廣場	住宅	2,558	13,000	5,082
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	30,019	129,873	4,326
常州寶龍廣場	商業	47,919	284,378	5,935
	住宅	1,613	9,921	6,151
鎮江寶龍廣場	商業	46,440	235,171	5,064
宿遷寶龍廣場	商業	2,168	11,601	5,351
	住宅	597	2,864	4,797
蚌埠寶龍廣場	商業	3,797	23,977	6,315
膠州寶龍廣場	商業	14,470	80,453	5,560
	住宅	1,639	13,703	8,361

截至2016年12月31日止年度

		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
東營寶龍廣場	商業	8,446	85,439	10,116
	住宅	132,224	706,086	5,340
泰安寶龍廣場	住宅	3,494	28,632	8,195
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	11,376	56,534	4,970
	住宅	20,363	136,638	6,710
煙台萊山寶龍廣場	商業	28,669	192,467	6,713
	住宅	2,622	16,968	6,471
天津寶龍城	住宅	118,326	756,470	6,393
廈門寶龍一城	商業	59,523	1,646,327	27,659
廈門寶龍御湖觀邸	商業	1,054	20,639	19,582
	住宅	1,104	26,414	23,926
泉州晉江寶龍廣場	商業	332	6,431	19,370
	住宅	56,970	363,135	6,374
泉州永春寶龍廣場	商業	4,136	34,875	8,432
	住宅	15,682	78,879	5,030
漳州雲霄將軍一號	住宅	11,216	62,181	5,544
洛陽寶龍廣場	商業	5,600	17,621	3,147
	住宅	50,529	289,683	5,733
新鄉寶龍廣場	商業	6,028	48,384	8,027
	住宅	138,976	640,375	4,608
重慶合川寶龍廣場	商業	337	592	1,757
	住宅	5,629	21,707	3,856
其他	商業	3,245	22,948	7,072
	住宅	1,267	5,661	4,468
合計		<u>1,179,029</u>	<u>12,530,000</u>	<u>10,627</u>
	商業	575,144	9,115,680	15,849
	住宅	<u>603,885</u>	<u>3,414,320</u>	<u>5,654</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2016年12月31日止年度，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣600百萬元(2015年：人民幣552百萬元)，較2015年同期增加約8.7%。

截至2016年12月31日止年度，物業管理服務收入主要來自提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷後，淨收入約為人民幣791百萬元(2015年：人民幣549百萬元)，較2015年同期增加約44.1%。

截至2016年12月31日止年度，來自投資物業的租金收入和物業管理服務費收入為人民幣1,391百萬元(2015年：人民幣1,101百萬元)，較2015年同期增加約26.3%。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的原因外，還因為隨著商業運營質量不斷提高，本集團運營中的商場租金收入有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

其他物業開發相關服務收入

其他物業開發相關服務收入主要包括酒店運營收入及建築及裝飾服務。截至2016年12月31日止年度，本集團其他收入為人民幣375百萬元(2015年：人民幣326百萬元)，較2015年同期增加約15.0%，主要是由於公司的酒店運營收入同比上升。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團本身房地產活動有關的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2016年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣9,517百萬元(2015年：人民幣7,985百萬元)，較2015年增加約19.2%，主要是由於回顧年內已交付項目的收入增加所致。

毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度，毛利為人民幣4,778百萬元(2015年：人民幣3,922百萬元)，較2015年同期有所增加；毛利率2016年為33.4%，較2015年的32.9%略有上升。

投資物業公允價值收益

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣1,520百萬元(2015年：人民幣1,504百萬元)，較2015年增加約1.1%，重估收益主要是由於位於一、二線城市投資性物業的價值增值所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2016年12月31日止年度，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣1,238百萬元(2015年：人民幣1,221百萬元)，較2015年增長約1.4%。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤為人民幣314百萬元(2015年：人民幣158百萬元)，較2015年增加約98.7%，該項增長主要是由於合營公司利潤增加所導致。

所得稅開支

截至2016年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣1,959百萬元(2015年：人民幣1,513百萬元)，較2015年增加約29.5%，主要是由於中國土地增值稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣約2,465百萬元(2015年：人民幣2,071百萬元)，較2015年增加約19.0%。

每股基本盈利為人民幣62.32分(2015年：人民幣52.41分)，較2015年增加約18.9%。本公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利的增長主要是由於回顧年內利潤增加。

截至2016年12月31日止年度，核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,609百萬元(2015年：人民幣1,207百萬元)，較2015年同期上升約33.3%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團的短期及長期資金主要來自回顧年內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，該等款乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2016年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣10,148百萬元(2015年：人民幣6,726百萬元)較2015年底上升約50.9%。

借款

本集團於2016年12月31日的借款總額為人民幣30,026百萬元(2015年：人民幣22,646百萬元)，增幅約為32.6%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣13,776百萬元、優先票據約人民幣3,379百萬元及公司債券約人民幣12,871百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣7,536百萬元，一年後到期的借款約人民幣22,490百萬元。

於2016年9月15日，本公司按99.018%折讓完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年4.875厘，到期日為2021年9月15日。

於2016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)為76.6%(2015年12月31日：70.0%)。

截至2016年12月31日，總利息開支為人民幣1,627百萬元，較2015年的人民幣1,602百萬元上升約1.56%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2015年的7.55%下降到2016年的6.18%。主要是由於管理層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按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2016年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣27,658百萬元(2015年：人民幣27,191百萬元)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2016年12月31日，有抵押的借款總額為人民幣13,776百萬元(2015年：人民幣16,328百萬元)。

或然負債

於2016年12月31日，本集團並無重大或然負債。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015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	9,290,180	8,062,268
就共同控制實體之借貸擔保	<u>1,895,000</u>	<u>2,158,830</u>
	<u>11,185,180</u>	<u>10,221,098</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	5,432,836	5,613,503
—收購土地使用權	<u>85,540</u>	<u>1,016,049</u>
	<u>5,518,376</u>	<u>6,629,552</u>

(2) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	3,645	4,152
一年以上但兩年以內	3,005	2,436
兩年以上但三年以內	424	1,735
	<u>7,074</u>	<u>8,323</u>

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2016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，合共為人民幣3,837百萬元。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。

重大收購及出售

截至2016年12月31日止年度，本集團未出現任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

截至2016年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員8,719名(2015年：8,219名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣843.7百萬元。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，從而與業內的薪金水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身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。

本集團亦採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)及一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者(包括董事及本集團全職或兼職僱員、行政人員或高級職員)提供獎勵及報酬。於2016年9月15日，根據首次公開發售前購股權計劃授出及於行使期間尚未行使的購股權已失效。

此外，本公司亦採納一項六年期的股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。於2016年12月2日，本公司與匯豐信託（香港）有限公司訂立信托契約的修正契約，以將信托期限由2016年12月2日延至2017年12月31日。有關修訂股份獎勵計劃的詳情載於本公司日期為2016年12月2日的公佈。

有關購股權計劃、首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃的進一步資料將載於本公司截至2016年12月31日止年度的年報。

股東週年大會

本公司截至2016年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2017年5月22日（星期一）舉行（「股東週年大會」）。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所規定的形式刊印及發寄。

末期股息

於2017年3月20日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息每普通股港幣16.0分，末期股息須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。倘獲本公司股東批准，末期股息將於2017年6月8日（星期四）或前後派發予2017年6月1日（星期四）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 出席股東週年大會

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2017年5月17日（星期三）至2017年5月22日（星期一）（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。

為確定合資格出席股東週年大會並投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年5月16日（星期二）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室。

(b) 獲派建議末期股息

為釐定可享有截至2016年12月31日止年度擬派付末期股息的股東資格，本公司將於2017年5月26日(星期五)至2017年6月1日(星期四)(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。

為確定合資格可享有截至2016年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2017年5月25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室。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司獲全體董事作出特別確認，確認於截至2016年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司至今並未發現任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2016年12月31日止年度遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2015年12月24日，本公司宣布贖回250,000,000美元於2018年到期之11.25%優先票據(「2018年票據」)之所有未贖回金額(「贖回」)。贖回已於2016年1月25日完成，總贖回價為278,125,000美元，而所有2018年票據已被註銷，並從聯交所正式上市名單上除牌。有關贖回詳情請參閱本公司日期分別為2015年12月24日、2016年1月25日及2016年3月1日的公佈。

於2016年10月18日，本公司宣佈根據日期為2016年10月18日的購買要約(「購買要約」)提出收購要約。收購要約旨在於到期前註銷全部未償還的2017年到期的人民幣1,500,000,000元10.75%優先票據(「2017年票據」)。收購要約於2016年10月26日下午五時正屆滿，2017年票據持有人已提交及獲接納購買本金額人民幣879,680,000元(佔於該日的未償還2017年票據本金總額合共人民幣1,500,000,000元的約58.65%)。收購要約已於2016年11月2日完成，購回獲接納2017年票據支付予獲接納2017年票據持有人的總金額約為人民幣939,721,173元(包括應計利息)，根據收購要約購回的2017年票據已予註銷。未償還的2017年票據本金總額為人民幣620,320,000元。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2016年10月18日、2016年10月26日及2016年11月2日的公佈。

於2016年11月25日，本公司購買本金額1,600,000美元的200,000,000美元於2021年到期之4.875%優先票據，總代價為1,484,033美元。

除上文披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

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

董事認為，本公司就截至2016年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司截至2016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，由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已聯同本公司核數師與本公司管理層審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績，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

須於應屆股東週年大會上退任的本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團截至2016年12月31日止年度業績初步公佈的財務數字(金額載於本集團綜合財務報表)。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。

公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2016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25%以上。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發2016年年報

本公司截至2016年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄交本公司的股東，並於香港聯合交易所有限公司的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載。

致謝

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。董事會藉此向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好理想的回報，為社會創造更大的價值。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2017年3月20日

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