

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)

2017年度業績公佈

業績摘要

- 截至2017年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣20,882百萬元，較2016年同期上升約18.4%。
- 截至2017年12月31日止年度，收入約為人民幣15,593百萬元，較2016年同期上升約9.1%。
- 截至2017年12月31日止年度，租金及物業管理服務收入約為人民幣1,804百萬元，較2016年同期上升約29.7%。
- 截至2017年12月31日止年度，毛利率為33.5%，較2016年同期的33.4%略有上升。
- 截至2017年12月31日止年度，淨利潤約為人民幣3,868百萬元，較2016年同期上升約40.7%。
- 截至2017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2,266百萬元，較2016年同期上升約40.8%。
- 截至2017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19.6分，連同已於2017年11月15日支付的截至2017年6月30日止六個月的中期股息每普通股港幣5.4分，股息總額為每普通股港幣25分，較2016年上升約56.3%。

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2017年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2016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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		3,528,545	2,797,942
土地使用權		1,059,237	1,050,746
投資物業	3	39,217,669	34,353,397
採用權益法核算之投資		4,187,143	2,605,100
遞延所得稅資產		367,842	359,998
可供出售金融資產		462,507	413,250
預付款		1,207,135	724,667
		<u>50,030,078</u>	<u>42,305,100</u>
流動資產			
開發中物業		10,344,885	8,940,371
持作銷售竣工物業		10,416,531	11,302,986
貿易及其他應收款	4	10,193,184	4,568,119
預付款		4,149,405	1,417,199
預付稅項		365,417	418,440
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		28,953	27,003
受限制現金		575,538	1,174,497
現金及現金等價物		9,386,757	8,973,804
		<u>45,460,670</u>	<u>36,822,419</u>
總資產		<u>95,490,748</u>	<u>79,127,519</u>

		12月31日	
		2017年	2016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		2,066,162	2,683,046
其他儲備		656,982	654,900
保留盈利		22,614,113	19,280,371
		<u>25,337,257</u>	<u>22,618,317</u>
永續資本工具		1,722,363	1,730,075
非控制性權益		2,414,569	1,591,857
		<u>2,414,569</u>	<u>1,591,857</u>
總權益		<u>29,474,189</u>	<u>25,940,249</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	25,780,008	22,490,090
遞延所得稅負債		4,733,771	4,041,526
		<u>4,733,771</u>	<u>4,041,526</u>
		<u>30,513,779</u>	<u>26,531,616</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	6	17,208,103	11,234,343
客戶墊款		3,818,693	4,073,472
即期所得稅負債		4,720,124	3,701,501
借貸	5	9,755,860	7,536,083
衍生金融工具		–	110,255
		<u>–</u>	<u>110,255</u>
		<u>35,502,780</u>	<u>26,655,654</u>
總負債		<u>66,016,559</u>	<u>53,187,270</u>
權益及負債總額		<u>95,490,748</u>	<u>79,127,519</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2	15,592,641	14,295,617
銷售成本	7	<u>(10,367,557)</u>	<u>(9,517,476)</u>
毛利		5,225,084	4,778,141
投資物業公允價值收益－淨額	3	2,135,356	1,519,884
銷售及營銷成本	7	(500,091)	(480,839)
行政開支	7	(895,081)	(756,913)
其他收入及收益－淨額	8	561,565	9,857
匯兌(虧損)/收益－淨額		<u>(3,391)</u>	<u>2,343</u>
經營利潤		6,523,442	5,072,473
融資成本－淨額	9	(572,618)	(678,968)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>197,359</u>	<u>314,295</u>
除所得稅前利潤		6,148,183	4,707,800
所得稅開支	10	<u>(2,280,440)</u>	<u>(1,958,596)</u>
年度利潤		<u>3,867,743</u>	<u>2,749,204</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)		30,193	11,180
貨幣換算差異		<u>(16,258)</u>	<u>—</u>
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>13,935</u>	<u>11,180</u>
年度全面收入總額		<u>3,881,678</u>	<u>2,760,384</u>

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016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	3,336,752	2,464,682
永續資本工具持有人	117,017	145,765
非控制性權益	413,974	138,757
	<u>3,867,743</u>	<u>2,749,204</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	3,350,687	2,475,862
永續資本工具持有人	117,017	145,765
非控制性權益	413,974	138,757
	<u>3,881,678</u>	<u>2,760,384</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	84.108	62.321
—攤薄	84.064	62.220

綜合財務報表附註

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、投資物業及按公允價值列賬之衍生金融工具的重估作出修訂。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體權益之披露

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。

(iv) 尚未採納的新訂準則及詮釋

已頒佈但並非於2017年12月31日報告期間強制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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	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4號(修訂本)	採用香港財務報告準則	2018年1月1日
	第4號保險合約時一併應用	
	香港財務報告準則第9號	
	金融工具	
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及共同控制	2018年1月1日
	實體的投資	
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港(國際財務報告	外匯交易及預付代價	2018年1月1日
註釋委員會)–第22號		
香港財務報告準則第9號(附註(a))	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號(附註(b))	客戶合同收入	2018年1月1日
香港(國際財務報告	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
註釋委員會)–第23號		
香港財務報告準則第16號(附註(c))	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港會計準則第10號及	投資者及其聯營公司或共同控	遞延
第28號(修訂本)	制實體之間的資產出售或出資	

預期該等準則及詮釋及準則修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響，惟附註(b)所載者除外。

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計之新規定以及財務資產之新減值模型。

本集團已審閱其金融資產及金融負債，並預期於2018年1月1日採納該項新準則將有以下影響：

儘管本集團尚未進行詳細評估，但本集團大部分目前分類為可供出售金融資產似乎符合分類為按公允價值計入其他全面收入的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。本集團預期現時按攤銷成本及公允價值計量且其變動計入損益之金融資產將繼續沿用其各自之分類及計量。

由於新規定僅影響指定按公允價值計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號金融工具：確認及計量轉移且並無變動。

新減值模式要求以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號下僅以已產生的信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值計入其他全面收益的債務工具、香港財務報告準則第15號客戶合同收入下的合同資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合同。儘管本集團尚未對新模式對其減值撥備之影響進行詳細評估，其可能會導致提早確認信貸虧損。

新訂準則亦引入延伸的披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新準則的年度)。

香港財務報告準則第9號必須於2018年1月1日或之後開始之財政年度應用。本集團無意於強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

(b) 香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

香港會計師公會已為確認收入頒佈一項新準則。該準則將取代香港會計準則第18號所涵蓋貨品及服務合約及香港會計準則第11號所涵蓋有關建造合同的規定。新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認。該準則允許採納完整追溯調整法或經修訂追溯調整法。

本集團已評估採納新準則對本集團財務報表的影響並已識別下列將受影響之方面：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合同條款及適用於合同的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。倘本集團的履約並無創建一個對本集團具有替代用途的資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行的支付權利，發展中物業的控制權可隨時間轉移。

- 當物業的控制權在某一時間內轉移，收益會於整個合同期間經參考已完成履約責任的進度確認。否則，收益會在客戶獲得竣工物業的控制權時確認。
- 完成履約責任的進度根據所產生的物業開發成本佔分配予合同的完成履約的估計總成本的百分比計量。
- 若干預售物業合同的收益將變動，並於一段期間的較早時間確認，而非根據目前會計政策於單一時點確認。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合同存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合同的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合同中單獨的履約義務。合同代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供的商品或服務的公允價值的任何現金付款。
- 為取得預售物業合同所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合同的收益確認模式匹配。

本集團擬採用修訂追溯方式，對於2018年1月1日所有未完成合同採納該準則，即表示採納之累計影響將於2018年1月1日的保留盈利中確認，而且比較數字將不會重列。

本集團估算上述的整體影響為使本集團於2018年1月1日的保留盈利增加，於2018年1月1日的流動資產及遞延稅項負債相應增加以及流動負債減少。

本集團現階段未能估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將於未來數月對影響作更詳細的評估。

(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於2016年1月發表，其將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃之劃分已被刪除。根據該新訂準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金之金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

短期及低價值租賃的豁免可能會涵蓋部分承擔，而某些承擔則可能與香港財務報告準則第16號中不符合租賃條件的安排有關。

對承租人之會計處理將不會有重大改變。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。管理層預期於其生效時將不會對本集團財務報表構成重大影響，乃由於本集團並無作為承租人的重大租賃安排。

此新訂準則必須於2019年1月1日或之後開始之財政年度採納。目前，本集團無意於生效日期前採納此準則。

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	13,301,879	12,530,000
投資物業租金收入	856,203	599,626
物業管理服務收入	947,888	791,145
其他物業開發相關服務收入	486,671	374,846
	<u>15,592,641</u>	<u>14,295,617</u>

分部業績指各分部並無其他收入及收益—淨額、未分配經營成本、融資成本—淨額、採用權益法核算之投資之分佔利潤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2017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	13,301,879	856,203	1,032,255	486,671	-	15,677,008
分部間收入	-	-	(84,367)	-	-	(84,367)
收入	<u>13,301,879</u>	<u>856,203</u>	<u>947,888</u>	<u>486,671</u>	<u>-</u>	<u>15,592,641</u>
分部業績	3,943,669	2,510,693	115,438	(102,956)	-	6,466,844
其他收入及收益—淨額						561,565
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						197,359
未分配經營成本						(504,967)
融資成本—淨額						<u>(572,618)</u>
除所得稅前利潤						6,148,183
所得稅開支						<u>(2,280,440)</u>
年度利潤						<u>3,867,743</u>
折舊	25,745	-	7,367	126,260	-	159,372
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	24,241	-	24,241
投資物業公允價值收益 —淨額	<u>-</u>	<u>2,135,356</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,135,356</u>

截至2016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	12,530,000	599,626	909,057	374,846	-	14,413,529
分部間收入	-	-	(117,912)	-	-	(117,912)
收入	<u>12,530,000</u>	<u>599,626</u>	<u>791,145</u>	<u>374,846</u>	<u>-</u>	<u>14,295,617</u>
分部業績	3,739,435	1,801,342	42,257	(179,571)	-	5,403,463
其他收入及收益-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						<u>(678,968)</u>
除所得稅前利潤						4,707,800
所得稅開支						<u>(1,958,596)</u>
年度利潤						<u>2,749,204</u>
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	<u>-</u>	<u>1,519,884</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,519,884</u>

於2017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	41,737,622	40,820,717	1,156,859	4,331,461	(4,567,727)	83,478,932
其他資產						<u>12,011,816</u>
總資產						<u>95,490,748</u>
分部負債	14,165,947	2,038,247	1,022,212	3,591,986	(4,567,727)	16,250,665
其他負債						<u>49,765,894</u>
總負債						<u>66,016,559</u>
資本開支	493,579	1,929,245	33,083	307,145	-	<u>2,763,052</u>
於共同控制實體之權益						<u>3,602,736</u>
於聯營公司之權益						<u>584,407</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	3,976,669	(3,785,495)	72,064,645
其他資產						<u>7,062,874</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>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部資產	83,478,932	72,064,645
其他資產		
—預付稅項	365,417	418,440
—遞延所得稅資產	367,842	359,998
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	4,876,556	4,522,227
—應收關聯方的其他應收款	5,818,063	1,235,468
—未分配物業及設備	76,563	80,185
—其他企業資產	15,915	6,303
—可供出售金融資產	462,507	413,250
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	28,953	27,003
總資產	<u>95,490,748</u>	<u>79,127,519</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分部負債	16,250,665	11,854,665
其他負債		
—即期所得稅負債	4,720,124	3,701,501
—遞延所得稅負債	4,733,771	4,041,526
—即期借貸	9,755,860	7,536,083
—非即期借貸	25,780,008	22,490,090
—應付關聯方的其他應付款	4,508,599	3,097,696
—其他企業負債	267,532	465,709
總負債	<u>66,016,559</u>	<u>53,187,270</u>

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2017年12月31日止年度			
於2017年1月1日	31,157,718	3,195,679	34,353,397
添置	75,981	1,853,264	1,929,245
合併過往持作共同控制實體的實體	–	709,954	709,954
結轉	1,047,474	(1,047,474)	–
轉撥自持作銷售竣工物業	503,087	–	503,087
公允價值收益–淨額	1,775,076	360,280	2,135,356
出售附屬公司	(382,413)	–	(382,413)
出售	(30,957)	–	(30,957)
	<u>34,145,966</u>	<u>5,071,703</u>	<u>39,217,669</u>
於2017年12月31日			
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)
	<u>31,157,718</u>	<u>3,195,679</u>	<u>34,353,397</u>
於2016年12月31日			

4 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款–第三方(附註(a))	1,482,931	1,518,093
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(25,474)	(20,945)
	<u>1,457,457</u>	<u>1,497,148</u>
貿易應收款–淨額	1,457,457	1,497,148
收購土地使用權之訂金	138,000	514,610
其他應收款：	8,597,727	2,556,361
– 關聯方	5,818,063	1,235,468
– 第三方	2,779,664	1,320,893
	<u>10,193,184</u>	<u>4,568,119</u>

- (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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
無逾期	1,436,905	1,466,684
逾期	<u>46,026</u>	<u>51,409</u>
	<u>1,482,931</u>	<u>1,518,093</u>

本集團於2017年及2016年12月31日的逾期貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
180日內	16,203	28,737
180日至365日	16,576	8,093
365日以上	<u>13,247</u>	<u>14,579</u>
	<u>46,026</u>	<u>51,409</u>

於2017年12月31日，貿易應收款人民幣14,016,000元(2016年：人民幣28,550,000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2017年12月31日，貿易應收款人民幣32,010,000元(2016年：人民幣22,859,000元)已逾期及減值，並已計提撥備人民幣25,474,000元(2016年：人民幣20,945,000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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	20,945	19,165
減值撥備	4,544	1,824
年內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(15)</u>	<u>(44)</u>
於12月31日	<u>25,474</u>	<u>20,945</u>

- (b) 於2017年及2016年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。

5 借貸

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	5,566,933	3,379,254
—於2021年9月到期之優先票據(「2021年票據」)	1,285,452	1,364,131
—於2020年7月到期之優先票據(「2020年票據」)	1,975,170	—
—於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據II」)	2,306,311	1,379,565
—於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)	—	635,558
公司債券	11,546,494	12,870,865
銀行借貸	13,421,920	9,242,564
其他借貸	2,737,751	1,750,190
減：非流動借貸之即期部分	(7,493,090)	(4,752,783)
	25,780,008	22,490,090
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押	2,262,770	1,635,100
其他借貸—有抵押	—	1,148,200
長期借貸之即期部分	7,493,090	4,752,783
	9,755,860	7,536,083
總借貸	35,535,868	30,026,173

6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款	7,156,449	5,511,247
—關聯方	18,839	32,665
—第三方	7,107,328	5,247,531
—票據應付款—第三方	30,282	231,051
其他應付款及應計費用	8,580,273	4,648,449
—關聯方	4,508,599	3,097,696
—第三方	4,071,674	1,550,753
留成金應付款	697,633	505,615
收購土地使用權應付款	261,286	177,189
其他應付稅項	512,462	391,843
	17,208,103	11,234,343

於2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
90日內	4,525,782	2,142,205
90日以上及180日以內	804,875	1,551,329
180日以上及365日以內	955,536	893,748
365日以上及3年以內	870,256	923,965
	7,156,449	5,511,247

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	
	2017年 人民幣千元	2016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	8,824,583	8,215,021
員工成本(包括董事薪酬)	959,117	763,264
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,055,434	843,667
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(96,317)	(80,403)
營業稅及其他徵費	280,953	417,620
廣告成本	291,571	235,576
物業管理費用	264,398	207,036
酒店營運開支	296,718	201,364
折舊	159,372	135,628
捐款	58,778	70,027
土地使用權攤銷	24,241	22,694
核數師酬金	6,000	5,696
—審核服務	5,100	4,800
—非審核服務	900	896
辦公室租賃付款	5,618	5,431

8 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益	282,450	—
利息收入	158,931	—
金融工具投資收入	71,775	16,710
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)	15,089	(2,400)
出售投資物業收益	14,756	4,831
出售以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產收益	9,526	—
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產股息收入	1,949	—
註銷銷售合同罰金	—	30,000
衍生金融工具之公允價值虧損	—	(39,719)
其他	7,089	435
	<u>561,565</u>	<u>9,857</u>

9 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息開支：		
銀行借貸及其他借貸	967,825	917,523
優先票據	292,313	321,463
公司債券	763,350	388,065
減：資本化利息	<u>(1,091,352)</u>	<u>(1,361,824)</u>
	<u>932,136</u>	<u>265,227</u>
融資活動產生之匯兌(收益)／虧損—淨額	(359,518)	316,541
減：資本化	—	(72,284)
	<u>(359,518)</u>	<u>244,257</u>
提前贖回優先票據虧損	—	169,484
	<u>572,618</u>	<u>678,968</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,162,386	770,304
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	701,850	806,524
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)
	1,864,236	1,571,484
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	242,448	387,112
中國土地增值稅	173,756	—
	2,280,440	1,958,596

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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,336,752</u>	<u>2,464,682</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,967,240</u>	<u>3,954,838</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>84.108</u>	<u>62.321</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	
	2017年	2016年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	3,336,752	2,464,682
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,969,298	3,961,222
— 已發行普通股加權平均數(千股)	3,967,240	3,954,838
— 購股權調整(千股)	<u>2,058</u>	<u>6,384</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>84.064</u>	<u>62.220</u>

12 股息

於2017年派付的股息包括(i)派付2016年末期現金股息每普通股港幣16.0分，合計639,568,000港元(相等於人民幣556,802,000元)(2016年末期股息：港幣9.0分，相等於人民幣301,397,000元)，不包括應付股份獎勵計劃信託股息人民幣5,508,000元(2016年：人民幣3,422,000元)及(ii)以現金形式派付的2017年中期股息每普通股港幣5.4分，合計215,854,000港元(相等於人民幣183,729,000元)(2016年中期股息：無)。

董事會建議派付末期股息每普通股港幣19.6分(根據於2017年12月29日的匯率，相當於人民幣16.4分)。按於2017年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計783,471,000港元(相等於人民幣654,911,000元)。有關股息須在2018年6月8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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建議末期股息	<u>654,911</u>	<u>572,014</u>

管理層討論與分析

市場回顧

2017年，中國房地產市場整體成交量及價格持續上升並創新高。2017年是推進供給側結構性改革的深化之年，國家房地產政策一方面在去庫存基礎上加強多層次、分區域調控；另一方面鼓勵推動租賃市場、共有產權住房試點的發展，為房地產行業的平穩健康發展構建良好積極的環境。一二線城市，嚴格控制房價水平，推貨節奏放緩的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。三四線城市，調控政策相對寬鬆，房市總體穩健發展。大型開發商得益於多樣的融資渠道與及較強抗風險能力，加快爭奪市場佔有率，行業合作加強，從而進一步加強了行業的集中度，加快市場整合。

業務回顧

截至2017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，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2017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20,882百萬元(2016年：約人民幣17,642百萬元)，較2016年同期增加約18.4%。於2017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1,561,962平方米(2016年：1,468,459平方米)，較2016年同比增加約6.4%。

截至2017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)位於上海、杭州、蘇州、晉江、鎮江、徐州。這些項目獲得市場熱烈反應，主要由於本集團根據不同市場因地制宜地開發產品，積極應對市場變化、靈活調整各地區、各項目的銷售策略。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	二零一七年財政年度		
	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	439,645	7,627,913	17,350
住宅	1,122,317	13,254,022	11,810
合計	<u>1,561,962</u>	<u>20,881,935</u>	<u>13,369</u>

回顧年內，鑒於穩健提升的營銷能力，最終實現目標銷售。營銷內部設立了專人專崗的對接模式，從選址、設計、成本控制全方位配合開發，結合專業意見與創新，推動多個項目的品質提升。

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若干商業物業供租賃之用。於2017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4,345,577平方米(2016年：約3,865,950平方米)，較2016年增加約12.4%。

回顧年內，本集團圓滿完成了多個開業任務。由本集團運營之揚州寶龍廣場、上海吳淞寶龍廣場及安徽阜陽寶龍廣場3個物業項目先後於年內成功開業，同時浙江義烏寶龍廣場與重慶涪陵寶龍廣場2個輕資產項目也成功開業了。

揚州寶龍廣場是社區商業的重要產品綫，其成功地首次以「超級家」的理念運營。浙江義烏寶龍廣場是本集團第一個輕資產項目，也是當地首家一站式家庭型購物中心，以100%的招商率滿鋪開業，當日客流突破15萬人次。

得益於商業機構改革細化業務綫，管理輸出能力不斷成熟，本集團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2017年12月31日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到34家，另管理2家輕資產項目，開發項目及開業面積均位居行業前列，商業集團的輸出能力不斷成熟。本集團的標杆項目杭州濱江寶龍城首年全年度運營，日均客流5萬以上，得到當地市場和政府的廣泛認可。

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。截至2017年12月31日，本集團旗下擁有9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)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(蓬萊寶龍客棧、青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝珺酒店)。

回顧年內，在成功管理傳統國際品牌酒店的同時，本集團致力於開發自創品牌的藝術酒店。隨著本集團的藝築、藝悅兩大自創品牌的多家藝術酒店相繼開業，逐漸形成自身的品牌連鎖特色，探索酒店營運與文化產業的跨界融合。

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，繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則下，繼續堅持拿地渠道的多元化，加大合作併購力度。

於2017年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為14.1百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為6.1百萬平方米；持作未來發展物業約為8.0百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附設電影院、大型超市、美食廣場及運動消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。目前，本集團土地儲備約三分之二分佈於長三角地區。

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2017年增加以下優質地塊：

2017新增土地儲備(截止於2017年12月31日)

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
寧波三江觀邸	住宅	52	103.2	41.0%
寧波高新區寶龍廣場	商業	72	252.0	90.0%
寧波寶龍天地	商業	25	49.4	82.0%
上海楊浦區環創中心	商業	36	109.0	50.0%
杭州臨安白湖畝項目	商業/住宅	95	248.3	82.0%
晉江寶龍世家	商業/住宅	42	126.4	22.5%
巴中寶龍名邸	住宅	92	172.4	42.0%
南京栖霞區項目	商業	52	251.6	49.9%
天津北塘項目	住宅	149	173.0	12.5%
無錫寶龍世家	商業/住宅	249	348.1	67.0%
杭州臨安科技城寶龍城市綜合體項目	商業/住宅	121	333.4	41.0%
天津愉景城/團泊灣廣場	商業/住宅	135	234.9	33.0%
紹興袍江新區洋經湖項目	商業/住宅	198	430.0	41.8%
南通CR17015地塊項目	商辦/住宅	150	320.0	41.0%
寧波新長島花園	住宅	78	155.6	41.0%
南京高淳項目	商業/住宅	80	157.3	82.0%
舟山普陀項目	商業/住宅	102	173.9	50.0%
舟山新城LKC-4-11地塊項目	商業	90	223.6	41.0%
合計		<u>1,816</u>	<u>3,862.1</u>	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2018年將是房地產政策長效機制與短期調控結合的轉折點，長效機制建設迎關鍵期，將進一步加快落實和細化。展望2018年經濟貨幣環境方面，經濟增長向好趨勢不變，就業情況保持良好，同時金融嚴監管、去槓桿政策延續，而適度的中性調控更符合國內經濟結構調整的需要。市場中長期運行環境逐步確立，保持調控政策的連續性穩定性。未來樓市政策仍會延續「房子是用來住的，不是用來炒的」這一明確的主線，引導好市場預期。

2018年是貫徹十九大的開局之年，以新發展理念、高質量發展為新的主題。面對全新機遇，本集團旨在實現新突破，強調以全新的「迭變」視角，創新發展，將集團的發展提升到新的水平。

根據當前中國房地產發展形勢，高周轉仍然是本集團營銷的主線。本集團將進一步提高2018年銷售目標至人民幣350億元。同時，本集團的各項營銷管理工作會完善標準化，做好前置工作和統籌安排，加大三點一綫投入，進一步實現品質、管理、業務的全面提升，加強大客戶獲取能力，增加大單銷售。

本集團將會加強改革新突破，組建高水平團隊，確保年內實現3個商業廣場的開業。本集團將繼續全力打造三個商業標杆，將年內新開的廈門寶龍一城打造成高定位、高品質的城市標杆，將本集團總部所在的七寶寶龍城打造成休閒體驗業態的區域標杆，持續打造已具美譽度的杭州濱江寶龍城核心運營能力的標杆。同時繼續堅持客戶導向方針，提升服務質量。

本集團將不斷加大土地拓展力度和深度，在堅持整合突破上海區域的同時，加強重點城市和區域的市場跟蹤和研究，精準佈局。繼續堅持多元化拓展，建立收並購項目和合作項目標準化操作機制，進一步加強與行業領先企業的資源整合和戰略合作，以獲取優質土地資源。

本集團通過跨界藝術和新零售，加快探索完善藝術酒店運作模式，持續推進在營酒店的運營提升，改善服務細節，提高經營效益。

本集團積極尋求優質新零售投資機遇，加強政策關注和金融機構關係維護。在建成完整的管理體系、提高資產回報率的同時，積極整合資源。

本集團加大年輕、高學歷人才引進力度，完善內部伯樂機制；積極推進人才與企業相融合的發展，確保專業勝任、文化認同。積極為人才發展搭建平台、創造機會，充分釋放員工活力。

本集團將革新思維、堅定目標信念、追求創新迭變，推動公司走向更高的層次。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、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至2017年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣15,593百萬元(2016年：約人民幣14,296百萬元)，較2016年同期增加約9.1%，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2017年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約為人民幣13,302百萬元(2016年：約人民幣12,530百萬元)，較2016年同期之金額增加約6.2%，主要是由於住宅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2017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)
上海七寶寶龍城	商業	35,642	984,975	27,635
上海虹橋寶龍天地	商業	9,461	133,323	14,092
	住宅	185	3,208	17,341
上海寶山寶龍廣場	商業	576	15,717	27,286
上海臨港寶龍世家	商業	1,393	36,135	25,940
	住宅	44,722	859,352	19,215
上海吳涇寶龍廣場	商業	18,246	453,821	24,872
上海青浦寶龍廣場	商業	31,748	620,478	19,544
上海嘉定寶龍廣場	商業	2,358	88,835	37,674
上海臨港寶龍城市廣場	商業	5,528	139,821	25,293
常州寶龍廣場	商業	40,343	253,333	6,279
無錫旺莊寶龍廣場	住宅	662	3,738	5,647
無錫玉祁寶龍湖畔花城	住宅	1,354	6,322	4,669
鎮江寶龍廣場	商業	16,444	121,127	7,366
	住宅	105,663	609,260	5,766
蘇州太倉寶龍廣場	商業	154	965	6,266
淮安寶龍天地	商業	14,480	105,008	7,252
杭州下沙寶龍廣場	商業	28,684	403,728	14,075
	住宅	1,346	26,694	19,832
杭州濱江寶龍城	商業	2,810	119,304	42,457
杭州富陽寶龍廣場	商業	9,530	148,400	15,572
	住宅	3,938	47,099	11,960
天津寶龍城	商業	21,953	484,659	22,077
	住宅	266,383	2,162,843	8,119
東營寶龍廣場	商業	6,146	37,773	6,146
	住宅	1,508	11,509	7,632
青島李滄寶龍廣場	商業	1,025	10,507	10,251
青島即墨寶龍廣場	住宅	702	2,839	4,044
膠州寶龍廣場	商業	10,320	101,544	9,840
膠州寶龍藝術村	商業	12,351	77,517	6,276
	住宅	63,339	830,234	13,108
泰安寶龍廣場	商業	185	1,312	7,092
煙臺蓬萊寶龍廣場	商業	24,996	184,416	7,378
	住宅	12,233	86,512	7,072
煙臺海陽寶龍城	住宅	14,393	66,029	4,588
煙臺萊山寶龍廣場	商業	7,780	55,440	7,126

截至2017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)
洛陽寶龍廣場	商業	61,368	385,461	6,281
	住宅	205	2,316	11,298
新鄉寶龍廣場	商業	4,574	57,371	12,543
	住宅	3,774	20,895	5,537
重慶合川寶龍廣場	商業	14,271	76,597	5,367
	住宅	31,541	130,234	4,129
廈門寶龍一城	商業	2,411	70,594	29,280
泉州安溪寶龍廣場	商業	1,924	31,101	16,165
泉州晉江寶龍廣場	商業	4,114	18,686	4,542
	住宅	36,852	243,278	6,601
泉州永春寶龍廣場	商業	8,914	78,718	8,831
	住宅	145,119	765,511	5,275
漳州雲霄將軍一號	商業	14,009	114,501	8,173
	住宅	7,308	36,478	4,992
阜陽寶龍廣場	商業	33,832	457,662	13,527
	住宅	257,658	1,518,699	5,894
合計		<u>1,446,455</u>	<u>13,301,879</u>	<u>9,196</u>
	商業	447,570	5,868,829	13,113
	住宅	<u>998,885</u>	<u>7,433,050</u>	<u>7,441</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得投資物業租金收入約人民幣856百萬元(2016年：約人民幣600百萬元)，較2016年同期增加約42.7%。

截至2017年12月31日止年度，物業管理服務收入主要來自向由本集團開發的項目提供物業管理服務及租賃協助服務。扣除集團內部抵銷，淨收入約為人民幣948百萬元(2016年：約人民幣791百萬元)，較2016年同期增加約19.8%。

截至2017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約為人民幣1,804百萬元(2016年：約人民幣1,391百萬元)，較2016年同期增加約29.7%。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，加盟的商家符合當地市場的消費需求，市場滲透率提高。

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、建築及裝飾服務等。截至2017年12月31日止年度，本集團其他收入約為人民幣487百萬元(2016年：約人民幣375百萬元)，較2016年同期增加約29.9%，主要是由於本集團的酒店運營收入同比上升。

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。截至2017年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣10,368百萬元(2016年：約人民幣9,517百萬元)，較2016年增加約8.9%，主要是由於年內已出售及交付物業的總建築面積增加而導致成本總額增加所致。

毛利及毛利率

截至2017年12月31日止年度，毛利約為人民幣5,225百萬元(2016年：約人民幣4,778百萬元)，較2016年同期有所增加約9.4%；毛利率2017年為33.5%，較2016年的33.4%略有上升。

投資物業公允價值收益

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣2,135百萬元(2016年：約人民幣1,520百萬元)，較2016年增加約40.5%，重估收益主要是由於商圈成熟的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2017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1,395百萬元(2016年：約人民幣1,238百萬元)，較2016年增長約12.7%。主要是由於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

採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤約為人民幣197百萬元(2016年：約人民幣314百萬元)，較2016年減少約37.3%，該項減少主要是由於共同控制實體利潤減少所導致。

所得稅開支

截至2017年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣2,280百萬元(2016年：約人民幣1,959百萬元)，較2016年增加約16.4%，主要是由於中國企業所得稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤約為人民幣3,337百萬元(2016年：約人民幣2,465百萬元)，較2016年增加約35.4%。

截至2017年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣84.1分(2016年：約人民幣62.3分)，較2016年增加約35.0%。

截至2017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2,266百萬元(2016年：約人民幣1,609百萬元)，較2016年同期上升約40.8%。

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項目。

本集團於2017年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共約為人民幣9,962百萬元(2016年：約人民幣10,148百萬元)，較2016年底減少約1.8%。

借款

本集團於2017年12月31日的借款總額約為人民幣35,536百萬元(2016年：約人民幣30,026百萬元)，增幅約為18.4%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣18,423百萬元、優先票據約人民幣5,567百萬元及公司債券約人民幣11,546百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣9,756百萬元，一年後到期的借款約為人民幣25,780百萬元。

於2017年7月19日，本公司按99.191%折讓完成發行金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年5.95厘，到期日為2020年7月19日。

於2017年7月28日，本公司按99.196%折讓完成發行金額為100百萬美元之優先票據，名義利率為每年5.95厘(與於2017年7月19日發行的於2020年到期的200百萬美元5.95%優先票據合併並形成單一系列)，到期日為2020年7月19日。

於2017年8月29日，公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展有限公司發行2017年第一期中期票據，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年6.8厘，到期日為2020年8月30日。

淨負債比率

於2017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86.8%(2016年12月31日：約76.6%)。

借款成本

截至2017年12月31日，總利息開支約為人民幣2,023百萬元，較2016年的人民幣1,627百萬元上升約24.3%，主要是由於期內借款總額增長所致。實際利率由2016年的6.18%略有上升到2017年的6.29%，主要是資金市場的變動。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2017年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣33,278百萬元(2016年：約人民幣27,658百萬元)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2017年12月31日，有抵押的借款總額約為人民幣18,769百萬元(2016年：約人民幣13,776百萬元)。

或然負債

於2017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	
	2017年 人民幣千元	2016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	11,378,429	9,290,180
就共同控制實體之借貸擔保	1,519,000	1,895,000
	<u>12,897,429</u>	<u>11,185,180</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	4,132,025	5,432,836
－收購土地使用權	46,660	85,540
	<u>4,178,685</u>	<u>5,518,376</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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年以內	5,249	3,645
一年以上但兩年以內	863	3,005
兩年以上但三年以內	102	424
	<u>6,214</u>	<u>7,074</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2017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8,013百萬元。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2017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2017年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員9,718名(2016年：8,719名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額約為人民幣1,055百萬元。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。

此外，本公司過往已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，本公司與滙豐信託(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。於2017年10月26日，本集團終止該股份獎勵計劃，有關終止股份獎勵計劃的詳情載於本公司日期為2017年10月26日的公佈。

股份獎勵計劃的進一步資料將載於本公司截至2017年12月31日止年度的年報。

股東週年大會

本公司截至2017年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2018年6月8日(星期五)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2018年3月26日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2017年12月31日止年度末期股息每普通股港幣19.6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2018年7月12日(星期四)或前後派發予2018年6月22日(星期五)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2018年6月4日(星期一)至2018年6月8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2018年6月1日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 獲派建議末期股息

為釐定可享有截至2017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2018年6月19日(星期二)至2018年6月22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。

為確定合資格可享有截至2017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2018年6月15日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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2017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2017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

本公司或其任何附屬公司概無於截至2017年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

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

董事認為，本公司就截至2017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將載於本公司截至2017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2017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

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意本公佈有關本集團截至2017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2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)。羅兵咸永道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，故此羅兵咸永道並無對本公佈作出任何核證。

羅兵咸永道須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘羅兵咸永道為本公司核數師的決議案。

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2017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。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發2017年年報

本公司截至2017年12月31日止年度的年報，將於適當時候派發予本公司的股東，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，2018年3月26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。