

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)

2018年度業績公佈

業績摘要

- 截至2018年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣41,036百萬元，較2017年同期上升約96.5%。
- 截至2018年12月31日止年度，收入約為人民幣19,594百萬元，較2017年同期上升約25.7%。
- 截至2018年12月31日止年度，租金及物業管理服務收入約為人民幣2,249百萬元，較2017年同期上升約24.7%。
- 截至2018年12月31日止年度，毛利率為38.5%，較2017年同期上升約5個百分點。
- 截至2018年12月31日止年度，核心盈利約為人民幣2,579百萬元，較2017年同期上升約35.2%。
- 董事(「董事」)會(「董事會」)建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每普通股港幣23.2分。連同已於2018年11月15日支付的截至2018年6月30日止六個月的中期股息每普通股港幣6.8分，截至2018年12月31日止年度股息總額為每普通股港幣30分，較2017年同期上升約20.0%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2017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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		3,370,562	3,528,545
土地使用權		1,181,965	1,059,237
投資物業	4	45,659,136	39,217,669
採用權益法核算之投資		4,127,443	4,187,143
遞延所得稅資產		499,343	367,842
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產		348,461	–
可供出售金融資產		–	462,507
預付款		–	1,207,135
		<u>55,186,910</u>	<u>50,030,078</u>
流動資產			
開發中物業		32,350,267	10,344,885
持作銷售竣工物業		9,442,602	10,416,531
合同資產		6,967	–
貿易應收款	5	1,519,989	1,457,457
其他應收款		14,732,697	8,735,727
預付款		2,014,617	4,149,405
預付稅項		727,215	365,417
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		297,565	28,953
受限制現金		935,935	575,538
現金及現金等價物		14,839,776	9,386,757
		<u>76,867,630</u>	<u>45,460,670</u>
總資產		<u>132,054,540</u>	<u>95,490,748</u>

		12月31日	
		2018年	2017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		1,164,125	2,066,162
其他儲備		681,076	656,982
保留盈利		<u>25,442,263</u>	<u>22,614,113</u>
		27,287,464	25,337,257
永續資本工具		1,552,254	1,722,363
非控制性權益		<u>3,965,222</u>	<u>2,414,569</u>
總權益		<u>32,804,940</u>	<u>29,474,189</u>
負債			
非流動負債			
借貸	6	34,380,408	25,780,008
其他應付款	7	206,007	-
遞延所得稅負債		<u>6,130,190</u>	<u>4,733,771</u>
		40,716,605	30,513,779
流動負債			
貿易及其他應付款	7	20,725,848	17,208,103
客戶墊款		-	3,818,693
合同負債		16,444,184	-
即期所得稅負債		6,642,105	4,720,124
借貸	6	12,977,220	9,755,860
可換股債券		<u>1,743,638</u>	<u>-</u>
		58,532,995	35,502,780
總負債		<u>99,249,600</u>	<u>66,016,559</u>
權益及負債總額		<u>132,054,540</u>	<u>95,490,748</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	19,593,790	15,592,641
銷售成本	8	(12,041,179)	(10,367,557)
毛利		7,552,611	5,225,084
投資物業公允價值收益－淨額	4	2,500,520	2,135,356
銷售及營銷成本	8	(785,914)	(500,091)
行政開支	8	(1,480,700)	(895,081)
其他收入及收益－淨額	9	216,369	558,174
經營利潤		8,002,886	6,523,442
融資成本－淨額	10	(1,376,659)	(572,618)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		187,234	197,359
除所得稅前利潤		6,813,461	6,148,183
所得稅開支	11	(3,165,812)	(2,280,440)
年度利潤		3,647,649	3,867,743
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
貨幣換算差異		15,079	(16,258)
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)		158	—
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		15,237	13,935
年度全面收入總額		3,662,886	3,881,678

		截至12月31日止年度	
		2018年	2017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		2,837,007	3,336,752
永續資本工具持有人		123,045	117,017
非控制性權益		<u>687,597</u>	<u>413,974</u>
		<u>3,647,649</u>	<u>3,867,743</u>
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		2,852,244	3,350,687
永續資本工具持有人		123,045	117,017
非控制性權益		<u>687,597</u>	<u>413,974</u>
		<u>3,662,886</u>	<u>3,881,678</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)	12		
—基本		70.973	84.108
—攤薄		<u>66.397</u>	<u>84.064</u>

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及詮釋

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入
年度改進	2014年至2016年週期之年度改進
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
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合同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40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－第22號	外匯交易及預付代價

除附註2所載採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋並無對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

(iv) 尚未採納的新訂準則及詮釋

已頒佈但並非截至2018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及詮釋以及準則修訂本如下：

		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16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及共同控制實體之長期權益	2019年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進，2015年至2017年週期	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
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	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021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共同控制實體之間的資產出售或出資	待定

預期該等準則及詮釋以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(a)所載者除外。

(a) 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月頒佈，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。

根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，本集團已於去年審閱本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於2018年12月31日，本集團擁有不可註銷經營租賃承擔人民幣120,362,000元，其中約人民幣58,789,000元與短期租賃有關，及人民幣61,573,000元與低價值租賃有關，該等租賃將按直線法於損益確認為開支。本集團認為該等租賃對綜合財務報表的影響並不重大。

本集團作為出租人的業務屬重大，由於本集團擁有若干投資物業出租。然而，香港財務報告準則第16號對出租人並無產生重大影響，故本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，下一年度起將須作出若干額外披露。

本集團將於強制採用日期2019年1月1日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量(經任何預付或應計租賃開支調整)。

2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合同收入對本集團財務報表及由2018年1月1日起首次採納的新會計政策的影響。

如附註2.1及2.2所述，本集團採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號時不會重列比較資料。基於本集團會計政策變動，若干重新分類及調整並無於2017年12月31日的資產負債表反映，而於2018年1月1日的年初資產負債表確認。

下表呈列就各項目確認的調整，惟不包括不受變動影響的項目。

綜合資產負債表(節選)	於2017年 12月31日 初始呈列 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	於2018年 1月1日 重列 人民幣千元
非流動資產				
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入	-	342,250	-	342,250
可供出售金融資產(附註2.1)	462,507	(462,507)	-	-
流動資產				
按公允價值計量且其變動計入 損益(附註2.1)	28,953	120,257	-	149,210
流動負債				
客戶墊款	3,818,693	-	(3,818,693)	-
合同負債	-	-	3,818,693	3,818,693
權益				
保留盈利	22,614,113	30,193	-	22,644,306
其他儲備	656,982	(30,193)	-	626,789

2.1 採納香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量、金融工具之取消確認、金融資產之減值及對沖會計法之條文。

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號，導致會計政策及金融資產之分類出現變動。按照香港財務報告準則第9號之過渡性條文，本集團並無重列比較數字。

採納香港財務報告準則第9號的影響如下：

分類及計量

於2018年1月1日(初次應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層已評估本集團所持有金融資產適用的業務模式，並將金融工具分類至香港財務報告準則第9號中的適當計量類別，包括其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收入或損益的金融資產及按攤銷成本計量的金融資產。

自可供出售重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入

本集團持有非上市公司若干股權投資合共人民幣462,507,000元，於2017年12月31日分類為可供出售金融資產。計入此投資組合中的人民幣120,257,000元乃投資於一家房地產中介公司，其於2018年7月在聯交所上市。本集團或不會長期持有此項投資，因此於2018年1月1日將其分類為按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產，並於2018年1月1日將此項投資的相應累計公允價值收益人民幣30,193,000元由其他儲備重新分類至保留盈利。其他投資合共人民幣342,250,000元已於2018年1月1日分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產，此乃由於該等投資乃持作長期策略投資，預期將不會於中短期出售。

金融資產之減值

本集團有兩類按攤銷成本計量之金融資產，乃屬於香港財務報告準則第9號之以12個月或全期為基準之新預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款及合同資產
- 其他應收款

本集團已根據香港財務報告準則第9號就此等資產類別逐一修訂其減值方法。

儘管現金及現金等價物以及受限制現金亦須符合香港財務報告準則第9號之減值要求，但已確定之減值虧損並不重大。

(i) 貿易應收款及合同資產

本集團採用簡化方法，就其貿易應收款以及合同資產按全期基準記錄預期虧損。

(ii) 其他應收款

就其他應收款而言，本集團採用一般方法，按12個月基準或全期基準記錄預期信貸虧損。

2.2 採納香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號處理收入確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料(有關實體與客戶訂立的合同所產生的收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定因素之資料)的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收入。該準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。

本集團選擇使用已修正的追溯方法過渡，此方法讓本集團確認根據首次應用香港財務報告準則第15號時的累計影響，作為2018財政年度保留盈利年初結餘的調整。本集團選擇適用於已完成合同的可行權宜方法，沒有對在2018年1月1日之前已完成的合同(即期初合同)進行重述，因此比較數字尚未重列。

採用香港財務報告準則第15號的影響如下：

合同負債的呈列

與物業開發活動有關的工程進度款合同負債在過往年度列示為預收客戶賬款。

物業開發活動的會計處理

在過往報告期間，當所有權合同的重要風險和回報在交付的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，倘物業對本集團而言並無替代用途，且本集團在整個合同期間內有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，則本集團根據滿足在一段時間內履行責任的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。向買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

為獲得合同而產生的成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

重大融資成分的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的設施或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成分(如重大)的影響而進行調整。

管理層已按照香港財務報告準則第15號評估目前本集團所使用之銷售協議，認為隨時間確認收入的標準並不符合其大部分的物業銷售。

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、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華人民共和國(「中國」)市場,且本集團綜合資產大致位於中國境內,故並無呈報地區資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	16,667,415	13,301,879
投資物業租金收入	1,123,555	856,203
物業管理服務收入	1,125,083	947,888
其他物業開發相關服務收入	677,737	486,671
	19,593,790	15,592,641

- (a) 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2018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	16,667,415	1,123,555	1,277,365	677,737	-	19,746,072
分部間收入	-	-	(152,282)	-	-	(152,282)
收入	16,667,415	1,123,555	1,125,083	677,737	-	19,593,790
分佔共同控制實體稅後利潤	102,767	-	-	-	-	102,767
分佔聯營公司稅後虧損	85,323	-	-	(856)	-	84,467
分部業績	5,653,640	3,122,393	122,515	(112,944)	-	8,785,604
其他收入及收益—淨額						216,369
未分配經營成本						(811,853)
融資成本—淨額						(1,376,659)
除所得稅前利潤						6,813,461
所得稅開支						(3,165,812)
年度利潤						<u>3,647,649</u>
折舊	60,825	-	6,091	133,433	-	200,349
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	33,117	-	33,117
投資物業公允價值收益 —淨額(附註4)	-	2,500,520	-	-	-	<u>2,500,520</u>

截至2017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	13,301,879	856,203	1,032,255	486,671	-	15,677,008
分部間收入	-	-	(84,367)	-	-	(84,367)
收入	13,301,879	856,203	947,888	486,671	-	15,592,641
分佔共同控制實體稅後利潤	223,863	-	-	-	-	223,863
分佔聯營公司稅後虧損	(25,372)	-	-	(1,132)	-	(26,504)
分部業績	4,142,160	2,510,693	115,438	(104,088)	-	6,664,203
其他收入及收益-淨額						558,174
未分配經營成本						(501,576)
融資成本-淨額						(572,618)
除所得稅前利潤						6,148,183
所得稅開支						(2,280,440)
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(附註4)	-	2,135,356	-	-	-	<u>2,135,356</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首席營運決策者匯報，並按與綜合全面收益表一致之方式計量。

(b) 於2018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	69,471,350	47,870,178	1,752,372	4,814,650	(5,325,247)	118,583,303
其他資產						<u>13,471,237</u>
總資產						<u>132,054,540</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,151,990	-	-	-	-	3,151,990
於聯營公司之權益	929,568	-	-	45,885	-	975,453
分部負債	28,955,446	2,771,337	1,027,149	3,807,519	(5,325,247)	31,236,204
其他負債						<u>68,013,396</u>
總負債						<u>99,249,600</u>
資本開支	74,778	4,091,436	2,553	297,151	-	<u>4,465,918</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>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,602,736	-	-	-	-	3,602,736
於聯營公司之權益	537,795	-	-	46,612	-	584,407
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>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部資產	118,583,303	83,478,932
其他資產		
—預付稅項	727,215	365,417
—遞延所得稅資產	499,343	367,842
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	3,020,704	4,876,556
—應收關聯方的其他應收款	8,456,228	5,818,063
—未分配物業及設備	108,144	76,563
—其他企業資產	13,577	15,915
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	348,461	—
—可供出售金融資產	—	462,507
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	297,565	28,953
總資產	132,054,540	95,490,748

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部負債	31,236,204	16,250,665
其他負債		
—即期所得稅負債	6,642,105	4,720,124
—遞延所得稅負債	6,130,190	4,733,771
—即期借貸	12,977,220	9,755,860
—可換股債券	1,743,638	—
—非即期借貸	34,380,408	25,780,008
—應付關聯方的其他應付款	5,686,893	4,508,599
—其他企業負債	452,942	267,532
總負債	99,249,600	66,016,559

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。

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2018年12月31日止年度			
於2018年1月1日	34,145,966	5,071,703	39,217,669
添置	261,103	3,830,333	4,091,436
結轉	3,393,406	(3,393,406)	-
公允價值收益-淨額	1,722,703	777,817	2,500,520
轉撥至持作銷售竣工物業-淨額	(128,205)	-	(128,205)
出售	(22,284)	-	(22,284)
	<u>39,372,689</u>	<u>6,286,447</u>	<u>45,659,136</u>
於2018年12月31日			
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
綜合入賬先前作為共同控制實體持有的實體	-	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			

5 貿易應收款

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款-第三方	1,539,849	1,482,931
減：虧損撥備	(19,860)	(25,474)
	<u>1,519,989</u>	<u>1,457,457</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。

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	1,330,017	1,189,809
90日以上及180日以內	63,076	83,186
180日以上及365日以內	91,778	176,982
365日以上	54,978	32,954
	<u>1,539,849</u>	<u>1,482,931</u>

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2018年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣19,860,000元(2017年：人民幣25,474,000元)。

貿易應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	25,474	20,945
減值撥備	1,538	4,544
年內撇減為不可收回款項的應收款	(1,938)	(15)
撥回未動用款項	(5,214)	—
	<u>19,860</u>	<u>25,474</u>
於12月31日	<u>19,860</u>	<u>25,474</u>

(b) 於2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	7,529,298	5,566,933
—於2021年9月到期之優先票據	1,362,109	1,285,452
—於2021年4月到期之優先票據	2,395,044	—
—於2020年7月到期之優先票據	3,772,145	1,975,170
—於2018年11月到期之優先票據	—	2,306,311
公司債券	9,202,345	11,546,494
銀行借貸	23,836,141	13,421,920
—有抵押	23,678,425	13,421,920
—無抵押	157,716	—
其他借貸—有抵押	3,399,400	2,737,751
減：非流動借貸之即期部分	(9,586,776)	(7,493,090)
	<u>34,380,408</u>	<u>25,780,008</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押	2,184,344	2,262,770
其他借貸—有抵押	906,100	—
短期融資券	300,000	—
長期借貸之即期部分	9,586,776	7,493,090
	<u>12,977,220</u>	<u>9,755,860</u>
總借貸	<u>47,357,628</u>	<u>35,535,868</u>

7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款	9,705,474	7,156,449
— 關聯方	11,678	18,839
— 第三方	9,686,795	7,107,328
— 票據應付款—第三方	7,001	30,282
其他應付款及應計費用	10,205,657	8,580,273
— 關聯方	5,686,893	4,508,599
— 非控制性權益	2,028,688	1,872,266
— 第三方	2,490,076	2,199,408
留成金應付款	683,152	697,633
收購土地使用權應付款	56,981	261,286
其他應付稅項	280,591	512,462
	20,931,855	17,208,103
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	(206,007)	—
即期部分	20,725,848	17,208,103

(a) 於2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	6,317,246	4,525,782
90日以上及180日以內	1,717,541	804,875
180日以上及365日以內	866,463	955,536
365日以上及3年以內	804,224	870,256
	9,705,474	7,156,449

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	
	2018年 人民幣千元	2017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	10,214,258	8,824,583
員工成本(包括董事薪酬)	1,255,221	959,117
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,404,913	1,055,434
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(149,692)	(96,317)
稅項及其他徵費	218,886	280,953
廣告成本	385,836	291,571
物業管理費用	219,282	187,922
酒店營運開支	318,260	296,718
折舊	200,349	159,372
捐款	239,567	58,778
土地使用權攤銷	33,117	24,241
核數師酬金	7,950	6,000
— 審核服務	5,600	5,100
— 非審核服務	2,350	900
辦公室租賃付款	14,266	5,618

9 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017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	11,846	282,450
利息收入	166,947	158,931
衍生金融工具投資收益	—	71,775
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	7,744	15,089
出售投資物業收益	6,096	14,756
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產收益	—	9,526
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產股息收入	1,586	1,949
匯兌虧損—淨額	(3,305)	(3,391)
其他	25,455	7,089
	216,369	558,174

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息開支：		
銀行借貸及其他借貸	1,686,685	967,825
公司債券	686,801	763,350
優先票據	534,458	292,313
可換股債券	39,491	—
短期融資券	12,917	—
	<u>2,958,352</u>	<u>2,023,488</u>
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	806,627	(359,518)
減：資本化	<u>(2,388,320)</u>	<u>(1,091,352)</u>
	<u>1,376,659</u>	<u>572,618</u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,485,982	1,162,386
中國土地增值稅	1,467,583	701,850
	<u>2,953,565</u>	<u>1,864,236</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	292,393	242,448
中國土地增值稅	(80,146)	173,756
	<u>3,165,812</u>	<u>2,280,440</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。

12 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(不包括本集團截至2017年12月31日止年度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	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,837,007</u>	<u>3,336,752</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,997,303</u>	<u>3,967,240</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>70.973</u>	<u>84.108</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。本公司授出的可換股債券及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可換股債券及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	
	2018年	2017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	2,837,007	3,336,752
加：可換股債券之利息開支	39,491	—
用於計算每股攤薄盈利	2,876,498	3,336,752
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	3,997,303	3,967,240
調整：		
可換股債券	334,937	—
股份獎勵計劃項下之獎勵股份	—	2,058
用於計算每股攤薄盈利	4,332,240	3,969,298
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	66.397	84.064

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。

13 股息

於2018年派付的股息包括(i)派付2017年末期現金股息每普通股港幣19.6分，合計783,471,000港元(相等於人民幣661,172,000元)(2016年末期股息：每普通股港幣16.0分，達人民幣556,802,000元)，不包括應付股份獎勵計劃信託股息人民幣5,508,000元及(ii)以現金形式派付的2018年中期股息每普通股港幣6.8分，合計271,817,000港元(相等於人民幣240,865,000元)(2017年中期股息：每普通股港幣5.4分，達人民幣183,729,000元)。

董事會建議派付末期股息每普通股港幣23.2分(根據於2018年12月28日的匯率，相當於人民幣20.3分)。按於2018年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計927,374,000港元(相等於約人民幣812,565,000元)。有關股息須在2019年6月18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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息	812,565	654,911

管理層討論與分析

市場回顧

回顧年內，中國政府堅持因城施策，重點調整中長期供給結構。保持房地產市場長效機制平穩健康發展是2018年中國房地產行業的主基調。從2018年中國土地市場來看，超過半數城市地塊的成交價格有所下降，土地成交集中在三四綫城市。從中國房產交易市場來看，無論是銷售面積、銷售金額、商品房均價均為歷史新高。一綫城市持續趨穩，二三綫城市回歸理性，總體成交規模趨於穩定。在機遇與挑戰並存的現況下，房地產開發商正積極調整適應新的市場周期，努力優化市場佈局與產品結構，從而實現過渡期的穩定與增長。

業務回顧

截至2018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2018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(「人民幣」)41,036百萬元(2017年：約人民幣20,882百萬元)，較2017年同期增加約96.5%。於2018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2,821,607平方米(2017年：1,561,962平方米)，較2017年同期增加約80.6%。

截至2018年12月31日止年度，本集團合約銷售繼續創歷史新高。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)位於杭州、寧波、上海、海口、紹興、溫州及南通。這些項目獲得市場熱烈反應，主要由於本集團在各方面付出的努力，其中包括，積極應對市場變化，根據不同地區市場開發特定產品，靈活調整各地區、各項目的銷售策略，去化加快。有7個項目單盤合約銷售超過人民幣20億元。對於住宅項目，本集團「369」開發模式提速開發效率，加快周轉及去化，整體取得良好的效果。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	截至2018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	495,675	8,150,507	16,443
住宅	2,325,932	32,885,658	14,139
合計	2,821,607	41,036,165	14,544

回顧年內，營銷模式積極創新，通過直銷與營銷雙線並行，加快項目開盤去化。大客戶部提升客戶圈層維護，實現大單銷售。

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2018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4,817,380平方米(2017年：約4,345,577平方米)，較2017年增加約10.9%。

回顧年內，本集團圓滿完成了多個開業任務。由本集團運營之廈門寶龍一城及上海青浦寶龍廣場兩個物業項目於2018年9月30日同時成功開業，同時輕資產項目四川江油寶龍廣場也於2018年11月30日成功開業了。

廈門寶龍一城作為本公司品質標杆項目，首創「六位一體」業態，以購物中心為核心，融合星級酒店、寫字樓、高端公寓、精品SOHO及藝術中心為一體，開業首日、次日客流量均達30萬人次，國慶期間客流量超過130萬人次。四川江油寶龍廣場是本集團的第3個輕資產項目，是江油第一個一站式購物中心，開業首日客流量達22萬人次，開業前三天總客流量達55萬人次。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2018年12月31日，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到36家，另管理三個輕資產項目，開發項目及開業面積均位居行業前列。得益於商業運營機構進一步完善，設立三大區域運營中心，區域運營中心管理職能細化，本集團整體管理能力不斷成熟。

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。

2018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、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(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、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝瑀酒店)。

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，三大產品線全面呈現，逐漸形成自身的獨特品牌連鎖酒店特色，探索酒店營運產業與文化產業的融合。

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2018年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為21.2百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為12.8百萬平方米；持作未來發展物業約為8.4百萬平方米。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，本集團的土地儲備已增加以下優質地塊：

2018年新增土地儲備(於2018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
南京G71地塊項目	住宅	87	216.6	30.0%
永康市解放街商住地塊項目	商住	69	218.5	28.7%
徐州豐縣北環路地塊項目	商住	196	490.7	100.0%
鎮江潤州檀山路地塊項目	商住	56	180.3	34.0%
義烏佛堂江濱一期1#地塊項目	商住	84	185.4	50.0%
寧奉城際鐵路金海路站 客運中心地塊項目	商住	46	189.0	82.0%
鹽城開發項目	商住	186	334.9	65.0%
淮安清江浦項目	商住	96	216.7	100.0%
溫州翡翠天地	住宅	56	223.6	13.1%
寧波市鄞州新城區 首南地段YZ08-09-15地塊項目	商住	121	361.0	82.0%
舟山鹽倉DH-41-01-11、 DH-41-01-14地塊項目	商住	33	63.0	82.0%
南京高淳二期	商住	39	117.9	82.0%
漳州龍文藍田項目	商住	69	178.1	32.8%
溫州空港新區地塊項目	商住	191	344.3	100.0%
泉州台商投資區S2017-06地塊項目	商住	186	482.4	27.1%
晉江新塘園區P2017-22地塊項目	商住	90	268.6	30.0%
常熟2018B-010地塊	住宅	69	138.3	50.0%
常熟古裡鎮2018B-015地塊項目	住宅	67	133.2	95.0%
寧波余姚北A-1地塊	商住	38	76.6	95.0%
寧波余姚北A-2地塊	商住	42	83.1	95.0%
寧奉城際鐵路金海路站3-08地塊項目	住宅	22	55.5	77.9%
海寧18147號尖山新區地塊項目	住宅	66	92.0	100.0%
寧德福鼎南灣片區905A地塊項目	商住	45	136.4	52.2%

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
寧德福鼎南灣片區905B地塊項目	商住	51	152.1	52.2%
諸暨城西商務區地塊項目	商住	111	255.5	95.0%
晉江新塘園2018-20地塊項目	商住	65	150.3	95.0%
寧奉城際鐵路金海路站1-18/21地塊項目	住宅	19	34.2	77.9%
義烏國際陸港物流園1-27地塊項目	商住	82	147.0	65.0%
義烏國際陸港物流園1-34地塊項目	商住	106	211.5	35.0%
合計		<u>2,388</u>	<u>5,736.7</u>	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2019年是貫徹十九大主旨的第二年。展望2019年，貨幣、金融政策的持續性穩定，經濟增長向好趨勢不變，房地產政策長效機制深入發揮調控作用，就業情況保持良好，中國房地產市場中長期運行環境逐步確立。

高質量聚焦發展仍是中國房地產行業的主旋律。面對全新市場機遇，本集團已採納「激活•精進」政策，實現可持續發展，將本集團的發展提升到新的水平，不斷穩固及提升中國房地產行業地位。

根據當前中國房地產市場發展形勢，本集團將進一步提高2019年合約銷售目標至人民幣500億元。同時，本集團的各項管理工作流程會完善標準化，進一步加強對開發物業關鍵里程碑節點的管控，實現業務、管理、品質全面提升。升級「369」開發模式，預期2019年加速現金回流。高周轉仍然是本集團營銷的主線。本集團亦將繼續優化內部管控，提升專業營銷能力，提高去化率。

本集團將不斷加大力度拓展土地儲備，繼續堅持以上海為中心的長三角區域布局，緊隨國家「長三角一體化」戰略。加強重點城市和區域的市場跟踪和研究，堅持價值投資，精準投資測算，提升新開發項目的定位能力，精準布局新項目。

2019年將是寶龍城市廣場密集開業一年，本集團將整合優勢資源，確保年內實現7個商業廣場的開業。本集團將會加強改革創新突破，實現管理進一步提升。同時持續堅持客戶導向方針，提升服務質量。本集團將繼續完善目前已有標杆項目的示範作用。提升商業招商能力，進一步完善商業資產管理體系、提高資產回報率。同時圍繞商業數字化，提升信息化運營能力，深化與騰訊的戰略合作，精細打磨「紐扣」計劃。

本集團將繼續完善藝術酒店運作模式，持續推進在營酒店的管理提升，改善服務細節，提高經營效益。本集團將繼續打造自營藝術酒店品牌。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控。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。

本集團將繼續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。

董事會相信「團結凝聚力量、實幹創造未來」，本集團將堅定目標信念、勇於擔當，齊心協力，不畏未來挑戰，共同打造一個積極進取、受人尊重的中國房地產行業標杆，邁向更高境界。

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、物業管理服務收入及其他物業開發相關服務收入。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣19,594百萬元(2017年：約人民幣15,593百萬元)，較2017年同期增加約25.7%，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2018年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣16,667百萬元(2017年：約人民幣13,302百萬元)，較2017年同期增加約25.3%，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：

區域		截至2018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)
長三角	商業	267,673	3,636,458	13,585
	住宅	469,542	6,607,513	14,072
環渤海	商業	96,967	1,130,500	11,659
	住宅	14,555	144,760	9,946
中西部	商業	93,075	699,116	7,511
	住宅	163,817	862,458	5,265
海西區	商業	80,966	1,039,691	12,841
	住宅	72,011	574,642	7,980
其他	住宅	162,112	1,972,277	12,166
	合計	1,420,718	16,667,415	11,732
	商業	538,681	6,505,765	12,077
	住宅	882,037	10,161,650	11,521

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2018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1,124百萬元(2017年：約人民幣856百萬元)，較2017年同期增加約31.3%。

截至2018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。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣1,125百萬元(2017年：約人民幣948百萬元)，較2017年同期增加約18.7%。

截至2018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2,249百萬元(2017年：約人民幣1,804百萬元)，較2017年同期增加約24.7%。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，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、提供建築及裝飾服務等。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得的其他物業開發相關服務收入約為人民幣678百萬元(2017年：約人民幣487百萬元)，較2017年同期增加約39.2%，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及其他成本。截至2018年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣12,041百萬元(2017年：約人民幣10,368百萬元)，較2017年增加約16.1%，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2018年12月31日止年度，毛利約為人民幣7,553百萬元(2017年：約人民幣5,225百萬元)，較2017年同期增加約44.6%；毛利率為38.5%，較2017年同期增加約5個百分點。

投資物業公允價值收益

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣2,501百萬元(2017年：約人民幣2,135百萬元)，較2017年同期增加約17.1%，重估收益主要是由於商圈成熟的投資物業增值所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2018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2,267百萬元(2017年：約人民幣1,395百萬元)，較2017年增長約62.5%。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2018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187百萬元(2017年：約人民幣197百萬元)，較2017年同期減少約5.1%，主要是由於共同控制實體利潤減少所致。

所得稅開支

截至2018年12月31日止年度，所得稅開支約為人民幣3,166百萬元(2017年：約人民幣2,280百萬元)，較2017年同期增加約38.9%，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2018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2,837百萬元(2017年：約人民幣3,337百萬元)，較2017年同期減少約15.0%。

截至2018年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣71.0分(2017年：約人民幣84.1分)，較2017年同期減少約15.6%。

截至2018年12月31日止年度，核心盈利(即不包括回顧年內應佔投資物業產生之公允價值之收益及融資活動產生之匯兌收益及虧損)約為人民幣2,579百萬元(2017年：約人民幣1,907百萬元)，較2017年同期上升約35.2%。

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2018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15,776百萬元(2017年：約人民幣9,962百萬元)，較2017年底增加約58.4%。

借款

本集團於2018年12月31日的借款總額約為人民幣49,102百萬元(2017年：約人民幣35,536百萬元)，較2017年底增加約38.2%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣30,327百萬元、公司債券約人民幣9,202百萬元、短期融資券約人民幣300百萬元、優先票據約人民幣7,529百萬元及可換股債券約人民幣1,744百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣14,722百萬元，一年後到期的借款約為人民幣34,380百萬元。

於2018年2月13日，本公司發行本金總額1,990,000,000港元之零息有擔保可換股債券。該等可換股債券的到期日為2019年2月11日。債券持有人有權自截止日期起計41日至到期日之前七日之日止，以每股5.4463港元之初步轉換價將可換股債券轉換為本公司每股面值0.01港元之普通股。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年1月30日及2018年2月19日的公告。

於2018年4月17日，本公司按99.204%折讓完成發行總金額為350百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.95厘，到期日為2021年4月17日。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年4月10日及2018年4月18日的公告。

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日的公告。

於2018年4月26日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司發行2018年第一期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年6.25厘，到期日為2019年1月22日。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年4月27日的公告。

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海匯豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、帳簿管理人及代理(「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)及協議的其他方就一筆金額最高為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(「定期貸款融

資」訂立一份融資協議(「融資協議」)。根據融資協議(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7月5日的公告。

於2018年8月8日，本公司與Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、瑞士信貸(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司及其他訂約方訂立購買協議，內容有關按94.702%折讓發行總金額為250百萬美元之優先票據，名義利率為每年5.95厘(與2020年到期的300百萬美元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。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年8月8日、2018年8月9日及2018年8月20日的公告。

淨負債比率

於2018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%(2017年12月31日：約86.8%)。

借款成本

截至2018年12月31日，總利息開支約為人民幣2,958百萬元(2017年：約人民幣2,023百萬元)，較2017年底上升約46.2%，主要是由於年內借款總額增長所致。實際利率由2017年的6.29%略有上升到2018年的6.48%，由於資金市場的變動所致。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2018年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣55,766百萬元(2017年：約人民幣33,278百萬元)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2018年12月31日，有抵押的借款總額約為人民幣30,168百萬元(2017年：約人民幣18,769百萬元)。本集團發行的優先票據獲本集團若干非中國附屬公司及非中國合資企業擔保，並由該等非中國附屬公司及非中國合資企業股份的質押擔保。

或然負債

於2018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	
	2018年 人民幣千元	2017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	15,662,393	11,378,429
就共同控制實體之借貸擔保	822,500	1,519,000
	<u>16,484,893</u>	<u>12,897,429</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	7,663,384	4,132,025
—收購土地使用權	1,311,565	46,660
	<u>8,974,949</u>	<u>4,178,685</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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內	58,789	5,249
一年以上但五年以內	54,573	965
五年以上	7,000	—
	<u>120,362</u>	<u>6,214</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2018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13,041百萬元。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2018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2018年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員11,042名(2017年：9,718名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額約為人民幣1,405百萬元。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。

股東週年大會

本公司截至2018年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2019年6月18日(星期二)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2019年3月21日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每普通股港幣23.2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2019年7月10日(星期三)或前後派發予2019年6月28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2019年6月12日(星期三)至2019年6月18日(星期二)(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於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2019年6月11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2018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2019年6月25日(星期二)至2019年6月28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。

為確定合資格可享有截至2018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2019年6月24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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2018年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2018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2018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2018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。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2018年12月31日止年度的年報。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「**審核委員會**」），由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已聯同本公司核數師與本公司管理層審閱本集團截至2018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2018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2018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。

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2018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2018年年報

本公司截至2018年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司的股東，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，2019年3月21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。