

年報

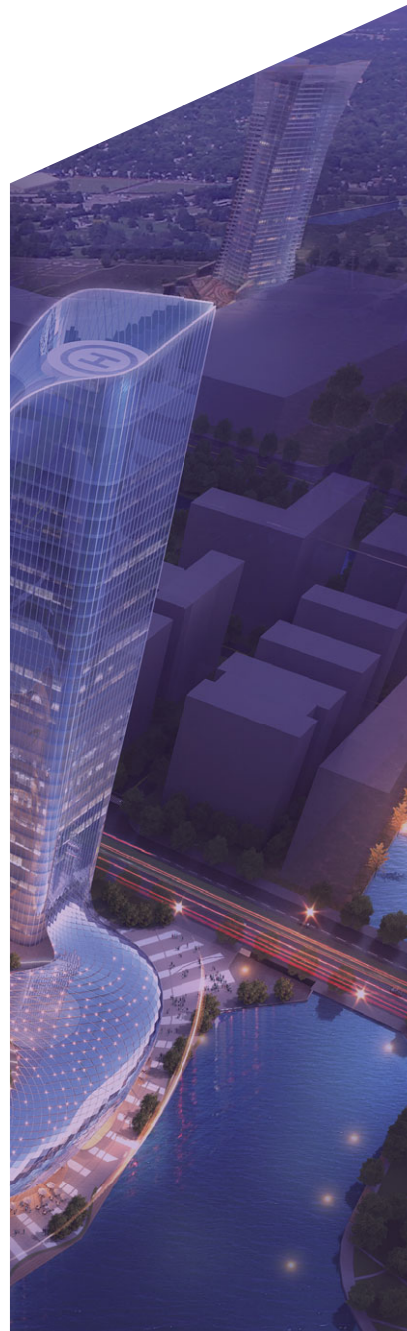
2018

寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

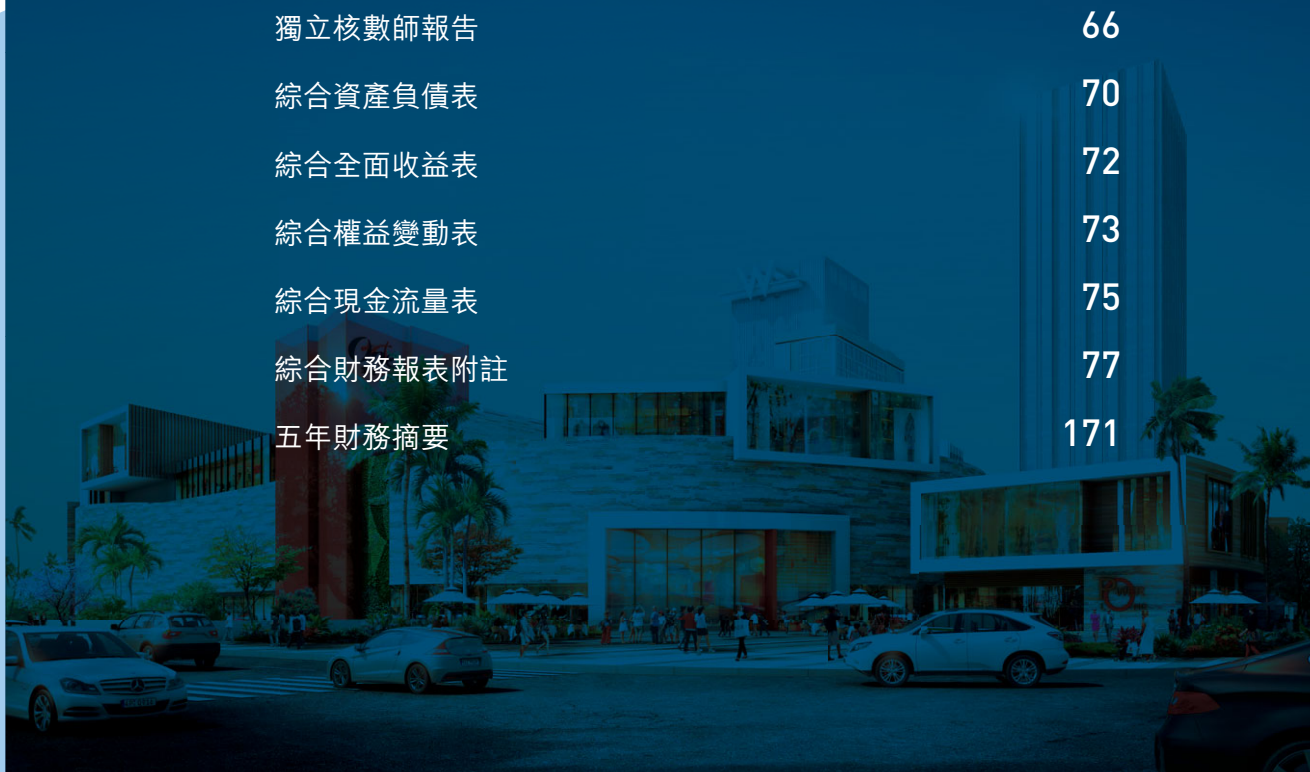
股份代碼: 1238





目錄

集團簡介	2
公司資料	3
歷程及獎項	4
主席報告書	8
業務概覽	12
管理層討論與分析	27
董事及高級管理人員	40
企業管治報告	45
董事會報告	55
獨立核數師報告	66
綜合資產負債表	70
綜合全面收益表	72
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	77
五年財務摘要	171



集團簡介

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

於2018年12月31日，本集團已開發、擁有及經營114個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍廣場，已形成一種獨特的商業地產模式，獲得了各級政府和公眾的廣泛關注與認可。各項目不僅拉動了地方經濟的發展，還完善了當地城市的零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動變革。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，打造高效優秀的執行團隊，不斷為社會、客戶、股東和員工創造新的價值。



公司資料

董事

執行董事

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

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

公司秘書

肖櫻林女士

授權代表

許華芳先生
肖櫻林女士

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
58樓5813室

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

歷程及獎項

1月

- 成功發行2019年到期零票息可轉債19.9億港幣
- 與碧桂園控股有限公司簽訂戰略合作協定

6月

- 與旭輝控股(集團)有限公司簽訂戰略合作協定
- 永輝超市旗下「超級物種」入駐上海七寶寶龍城

4月

- 成功發行2021年到期3.5億美元優先票據，票息6.95%

9月

- 首個超高端商場綜合體——廈門寶龍一城盛大開業
- 上海第八家商業綜合體——青浦寶龍廣場開業

12月

- 攜手騰訊開啓戰略合作，發布「鈕扣計劃」共同打造智慧新商業
- 阜陽溫德姆寶龍至尊豪廷大酒店開業

11月

- 第三個輕資產項目——四川江油寶龍廣場開業



公司獎項

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

- 2018中國房地產百強企業
- 2018中國商業地產公司品牌價值TOP10
- 2018中國商業地產項目品牌價值TOP10—寶龍廣場
- 2017-2018中國房地產年度社會責任感企業
- 2018中國商業地產優秀企業
- 2018中國房地產上市公司商業運營優秀企業
- 2018中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
- 2018中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10
- 2018中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

- 2018中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強
- 2018中國房地產開發企業50強
- 2018中國房地產開發企業責任地產10強

標準排名

- 2018中國綠色地產運行典範TOP10
- 2018中國上市房企綠色信用TOP10



媒體類及其他社會組織類獎項

- 2018年度品質創新商業綜合體－廈門寶龍一城（「第一財經」頒發）
- 2018年度城市更新商業標杆獎－廈門寶龍一城（「第一地產」頒發）
- 2018年度綜合運營優秀項目－廈門寶龍一城（「人民網」頒發）
- 2018年度創新商業運營模式集大成者－廈門寶龍一城（「騰訊」頒發）
- 改革開放四十周年勇於開拓獎（「上海市各地在滬企業（商會）聯合會」頒發）
- 2018中國年度影響力商業地產運營商（「觀點」頒發）
- 2018年度中國商業地產運營能力TOP30（「觀點」頒發）
- 2018年度中國商業地產TOP100（「觀點」頒發）
- 第八屆（2018）中國商業地產年會卓越企業（「經濟觀察報」頒發）
- 2018中國價值地產總評榜－年度價值地產上市公司（「每日經濟新聞」頒發）
- 2018中國價值地產總評榜－年度價值地產企業公民（「每日經濟新聞」頒發）
- 2018年度商業綜合體－杭州濱江寶龍城（「時代周報」頒發）

許健康先生之個人獎項

- 2018中國房地產百強企業貢獻人物（「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發）
- 致敬中國改革開放40周年中國房地產40年40人時代人物（「中房報」頒發）

許華芳先生之個人獎項

- 2018中國房地產上市公司十大金牌CEO（「國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院」頒發）
- 中國商業地產行業傑出貢獻獎（「CCRE中國商業地產行業發展論壇第十五屆年會」頒發）
- 2018中國房地產年度領軍人物（「中房報」頒發）
- 2018年中國地產年度CEO30強（「新浪樂居」頒發）

主席報告書

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

許健康
主席

尊敬的列位股東：

我謹代表本公司董事會，欣然向全體股東呈報本集團截至2018年12月31日止年度之經審核全年業績。在房市場長效機制持續建立，多層次房地產調控政策不斷加強的情形下，本集團準確把握市場趨勢，戰略推進成效顯著，集團經營發展又邁上新台階，在許多關鍵領域實現突破，為實現下一步跨越發展奠定了堅實的基礎。

於回顧年內，本集團實現收益人民幣196億元及淨利潤人民幣36億元，分別同比上升約25.7%及按年下降約5.7%。每股基本盈利為人民幣71.0分，截至2018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23.2分，連同截至2018年6月30日止六個月的中期股息每普通股港幣6.8分，股息總額為每普通股港幣30分，較2017年上升約20.0%。

合約銷售再創歷史新高

2018年合約銷售再創歷史新高，達人民幣410億元。同比增長96.5%。

主要由於本集團積極應對市場變化，根據不同市場因地制宜地開發產品，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，加快去化，整體取得良好的效果。

土地儲備拓展成效顯著

繼續堅定推進「以上海為中心，深耕長三角」戰略；精準布局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則下，於回顧年內，本集團繼續堅持拿地渠道的多元化，增加29個優質地塊：

截至2018年12月31日止，本集團已在全國布局114個項目，其中在長三角地區共布局有76個項目，佔全國項目量的66.7%，這主要歸功於本集團堅持精準布局戰略重點城市，合理成本的價值投資，同時堅持多元化拓展，組合，擴大與行業領先企業的資源整合和戰略合作。

截至2018年12月31日止，集團的土地儲備總建築面積約為21.2百萬平方米，預期可供集團三至五年的項目開發。目前，本集團土地儲備約三分之二分佈於長三角地區。從土地儲備所屬區域來分析，目前位處於一、二線城市的土地儲備已佔本集團開發中及持作未來發展之土地儲備的61.3%，本集團有信心憑藉優質的土地資源持續推動本集團長遠健康發展。

物業管理服務穩中有進

2018年，本集團錄得租金及物業管理服務(定義見下文)收入人民幣22億元，較去年增長24.7%，突顯了商業經營成為本集團核心競爭力的堅實基礎。

於回顧年內，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與上海青浦寶龍廣場2個項目於2018年9月30日開業，另於2018年11月30日開業了四川江油寶龍廣場1個輕資產項目。

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3家輕資產項目，其中在上海已經營及管理了8個項目，在杭州經營及管理了4個項目。本集團開發項目及開業面積均位居行業前列，商業集團的管理輸出能力不斷成熟。廈門寶龍一城作為本公司品質標杆項目，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。

進軍商業地產十五年，本集團已連續八年獲得中國商業地產公司品牌價值十強，我們運營的「寶龍廣場」已連續九年獲得中國商業地產公司品牌價值十強。

低融資成本繼續保持

本集團債務結構不斷優化，融資渠道變得多元化使得較低的融資成本得以繼續保持。本集團的綜合融資成本雖由2017年的6.29%略有上升到2018年的6.48%，乃主要由於資金市場的波動。

截至2018年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金為人民幣158億元，一年內到期的借款額為人民幣147億元，保持了較好的流動性。

形成特色連鎖酒店業務

酒店業務經過幾年的探索，目前初步以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務的模式。截止2018年12月31日，本集團旗下擁有及經營9家國際品牌酒店及8家自創品牌連鎖酒店。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，形成自身的品牌連鎖特色。

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「鈕扣」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。

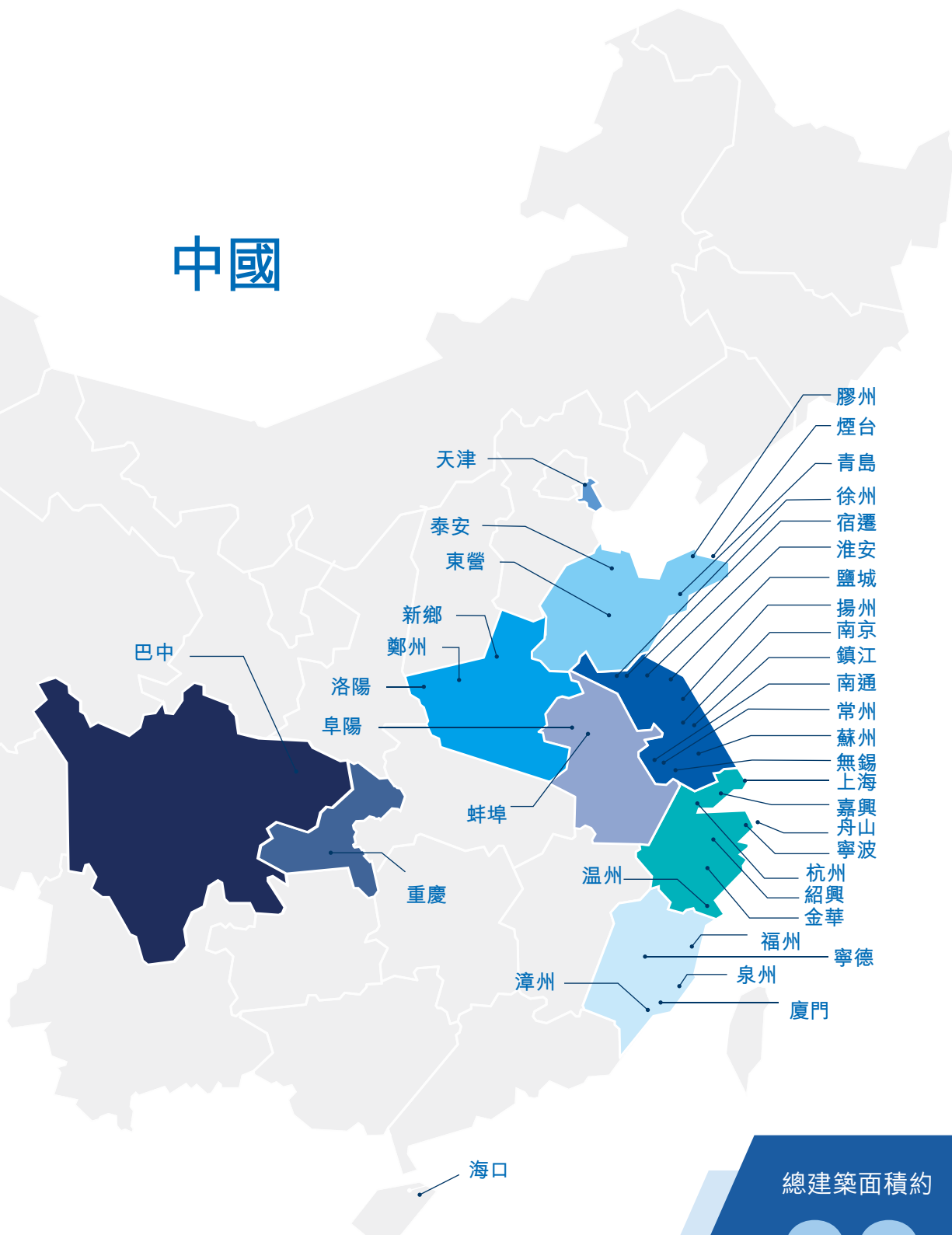
許健康

主席

2019年3月21日

業務概覽

中國



總建築面積約

38.5

百萬平方米

概覽

物業開發

截至2018年12月31日，本集團擁有及經營114個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有34個完全竣工項目，其中，10個位於上海市、6個位於江蘇省、3個位於浙江省、1個位於安徽省、6個位於山東省、1個位於河南省及7個位於福建省。本集團擁有開發中項目或持作未來發展項目80個，其中，6個位於上海市、19個位於江蘇省、30個位於浙江省、1個位於安徽省、1個位於海南省、5個位於天津市、5個位於山東省、2個位於河南省、1個位於重慶市、1個位於四川省及9個位於福建省。

物業投資

於2018年12月31日，本集團持有總建築面積約為4,817,380平方米的投資物業，主要為購物商場；此等購物商場分別位於上海市、江蘇省的鎮江市、無錫市、常州市、宿遷市及鹽城市、浙江省的杭州市及寧波市、安徽省的蚌埠市及阜陽市、山東省的煙台市、泰安市、青島市、重慶市、福建省的福州市、廈門市及泉州市以及河南省的鄭州市、洛陽市及新鄉市。

物業管理服務

本集團為自身開發的項目提供售後商業運營及物業管理服務。就商業運營服務而言，其包括市場定位及商戶招攬服務、商業運營及管理服務以及其他增值服務。就物業管理服務而言，其包括預售管理服務、物業管理服務及社區增值服務（「物業管理服務」）。

酒店發展

本集團繼續發展酒店業務，作為長期經常性收入來源，包括以國際品牌酒店及自創品牌連鎖酒店為核心業務。截止2018年12月31日，本集團旗下擁有及管理九家國際品牌酒店及八家自創品牌連鎖酒店。

輕資產管理

於2018年12月31日，本集團管理三項輕資產項目。



建築面積(於2018年12月31日)

截至2018年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

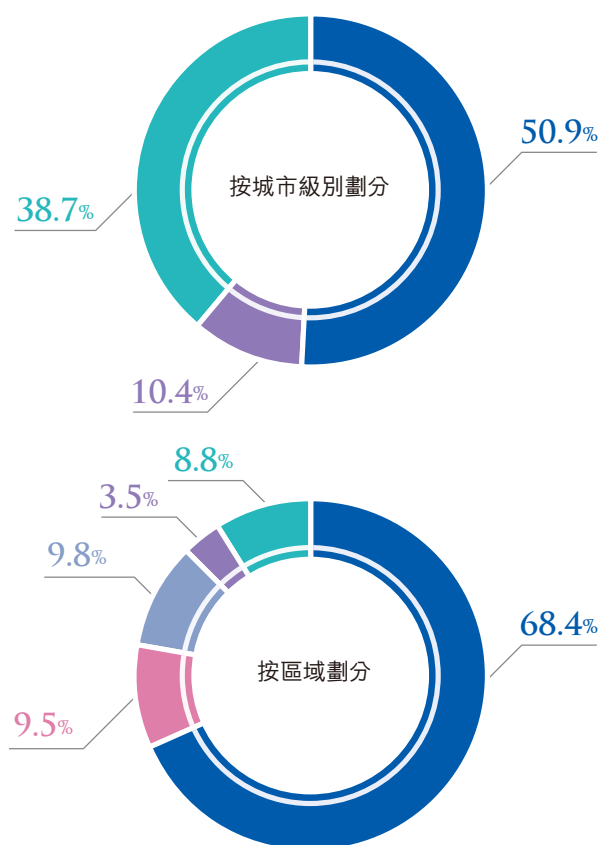
省/直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
上海市	上海七寶寶龍城	商業	383	383	-	-
	上海九亭中心	商業	306	-	306	-
	上海吳涇閔行新城項目	商業	83	-	83	-
	上海吳涇寶龍廣場	商業	91	91	-	-
	上海楊浦環創中心	商業	175	-	175	-
	上海國展寶龍城	商業	406	-	406	-
	上海奉賢寶龍廣場	商業	179	179	-	-
	上海寶山寶龍廣場	商業	270	-	270	-
	上海青浦寶龍廣場	商業	348	348	-	-
	上海臨港寶龍世家	商業/住宅	85	85	-	-
	上海虹橋寶龍天地	商業/住宅	309	309	-	-
	上海曹路寶龍廣場	商業	168	168	-	-
	上海嘉定寶龍廣場	商業	193	193	-	-
	上海羅店寶龍廣場	商業	36	36	-	-
	上海龍湖天琅	商業	139	-	139	-
	上海臨港寶龍廣場	商業	87	87	-	-
小計	16	-	3,258	1,879	1,379	-
浙江省	寧波三江觀邸	住宅	144	-	144	-
	寧波奉化3-08地塊項目	住宅	74	-	74	-
	寧波奉化1-18/21地塊項目	住宅	46	-	46	-
	寧波奉甬新城	商業/住宅	333	-	333	-
	寧波寶龍天地	商業/住宅	63	-	63	-
	寧波寶龍世家	住宅	121	-	121	-
	寧波寶龍城·天璽	商業/住宅	547	-	-	547
	寧波高新寶龍廣場	商業/住宅	351	-	351	-
	寧波新長島花園	住宅	223	-	223	-
	寧波鄞州寶龍廣場	商業	134	-	134	-
	寧波余姚北A-1地塊項目	商業/住宅	107	-	-	107
	寧波余姚北A-2地塊項目	商業/住宅	131	-	-	131
	舟山定海寶龍廣場	商業/住宅	91	-	91	-
	舟山海港城	商業	324	-	324	-
	舟山普陀項目	商業/住宅	221	-	221	-
	杭州下沙寶龍廣場	商業	357	357	-	-
	杭州大江東寶龍廣場	商業/住宅	453	184	269	-
	杭州東湖城	商業	279	-	279	-

省／直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來
						發展的物業 (千平方米)
	杭州臨安寶龍廣場	商業／住宅	386	-	386	-
	杭州臨安寶龍旭輝城	商業	514	-	514	-
	杭州城西寶龍廣場	商業	345	-	217	128
	杭州富陽寶龍廣場	商業	193	193	-	-
	杭州濱江寶龍城	商業	397	190	207	-
	杭州蕭山寶龍廣場	商業	223	223	-	-
	紹興寶龍世家	商業／住宅	568	-	568	-
	紹興諸暨項目	商業／住宅	366	-	-	366
	金華永康寶龍廣場	商業／住宅	348	-	-	348
	金華義烏美的寶龍世家	商業／住宅	285	-	285	-
	金華義烏陸港新區27號地塊	商業／住宅	207	-	-	207
	金華義烏陸港新區34號地塊	商業／住宅	287	-	-	287
	溫州寶龍廣場	商業／住宅	482	-	153	329
	溫州翡翠天地	住宅	317	-	317	-
	嘉興海寧尖山寶龍世家	住宅	118	-	-	118
小計	33	-	9,035	1,147	5,320	2,568
江蘇省	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業／住宅	346	346	-	-
	無錫旺莊寶龍城市廣場	商業	287	287	-	-
	無錫寶龍世家	商業／住宅	432	-	186	246
	揚州寶龍廣場	商業／住宅	231	231	-	-
	南京江寧金茂悅	住宅	292	-	141	151
	南京栖霞區項目	商業／住宅	388	-	8	380
	南京高淳龍華生活廣場	商業／住宅	235	-	214	21
	南京高淳二期項目	商業／住宅	141	-	-	141
	南通天鉞花園	商業／住宅	469	-	469	-
	徐州鳳凰源著	住宅	125	-	125	-
	徐州寶龍觀邸	住宅	155	-	155	-
	徐州豐縣寶龍世家	商業／住宅	643	-	135	508
	鹽城寶龍廣場	商業／住宅	495	495	-	-
	鹽城城東寶龍廣場	商業／住宅	480	4	73	403
	蘇州太倉寶龍廣場	商業／住宅	288	266	-	22

省/直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	蘇州蘇州灣天鉞	商業/住宅	367	-	367	-
	蘇州常熟古裏項目	住宅	174	-	36	138
	蘇州常熟辛莊項目	住宅	191	-	-	191
	宿遷寶龍廣場	商業/住宅	486	486	-	-
	常州寶龍廣場	商業/住宅	1,057	637	-	420
	淮安寶龍天地	商業	153	32	-	121
	淮安清江浦寶龍世家	商業/住宅	277	-	206	71
	鎮江寶龍廣場	商業	246	193	53	-
	鎮江寶龍國際花園	住宅	382	382	-	-
	鎮江樾府	商業/住宅	236	-	236	-
小計	25	-	8,576	3,359	2,404	2,813
安徽省	阜陽寶龍廣場	商業/住宅	749	719	30	-
	蚌埠寶龍廣場	商業/住宅	499	499	-	-
小計	2	-	1,248	1,218	30	-
福建省	寧德福鼎南灣片區905A地塊項目	商業/住宅	177	-	-	177
	寧德福鼎南灣片區905B地塊項目	商業/住宅	201	-	-	201
	泉州永春寶龍廣場	住宅	385	359	26	-
	泉州安溪寶龍廣場	商業/住宅	332	332	-	-
	泉州晉江寶龍廣場	商業/住宅	771	771	-	-
	泉州台投星河城	商業/住宅	669	-	669	-
	泉州晉江寶龍世家	商業/住宅	159	-	159	-
	泉州晉江新塘城南項目	商業/住宅	193	-	193	-
	泉州晉江新塘園區項目	商業/住宅	346	-	346	-
	泉州晉江寶龍金色家園	住宅	144	144	-	-
	泉州安海寶龍豪苑	住宅	54	54	-	-
	廈門寶龍一城	商業	383	301	82	-
	廈門寶龍樂湖官邸	商業/住宅	78	78	-	-
	漳州雲景裏及寶龍廣場	商業/住宅	227	-	27	200
	漳州雲霄將軍一號	住宅	111	111	-	-
	福州寶龍廣場	商業	218	218	-	-
小計	16	-	4,448	2,368	1,502	578

省／直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
天津市	天津于家堡寶龍國際中心	商業／住宅	362	257	105	-
	天津北綠地地塊	商業	110	-	-	110
	天津北塘九裏晴川	住宅	262	-	234	28
	天津寶龍城	商業／住宅	779	711	68	-
	天津愉景城	住宅	288	-	211	77
小計	5	-	1,801	968	618	215
山東省	東營寶龍廣場	商業／住宅	455	263	-	192
	青島即墨寶龍廣場	商業／住宅	618	618	-	-
	青島李滄寶龍廣場	商業／住宅	369	369	-	-
	青島城陽寶龍廣場	商業／住宅	707	707	-	-
	青島膠州寶龍大沽河藝術村	商業／住宅	258	125	37	96
	青島膠州寶龍廣場	商業／住宅	335	335	-	-
	泰安寶龍廣場	商業／住宅	271	271	-	-
	煙台海陽寶龍世家	商業／住宅	549	-	162	387
	煙台海陽寶龍城	商業／住宅	407	138	-	269
	煙台萊山寶龍廣場	商業／住宅	169	169	-	-
	煙台蓬萊寶龍廣場	商業／住宅	348	315	33	-
小計	11	-	4,486	3,310	232	944
海南省	海口環球100寶龍城	商業／住宅	2,039	168	725	1,146
小計	1	-	2,039	168	725	1,146
河南省	洛陽寶龍廣場	商業／住宅	1,364	1,184	173	7
	鄭州寶龍廣場	商業／住宅	252	252	-	-
	新鄉寶龍廣場	商業／住宅	1,237	781	456	-
小計	3	-	2,853	2,217	629	7
四川省	巴中寶龍名邸	住宅	172	82	-	90
小計	1	-	172	82	-	90
重慶市	重慶合川寶龍廣場	商業／住宅	621	613	8	-
小計	1	-	621	613	8	-
總計	114	-	38,537	17,329	12,847	8,361

土地儲備(於2018年12月31日)



城市級別	建築面積 千平方米	百分比 %
一線城市	2,212	10.4
二線城市	10,798	50.9
三/四線城市	8,198	38.7
合計	21,208	100

區域	建築面積 千平方米	百分比 %
長三角	14,514	68.4
環渤海	2,009	9.5
海西	2,080	9.8
中西部	734	3.5
海南	1,871	8.8
合計	21,208	100

運營中的購物商場

上海市



上海青浦寶龍廣場

上海青浦 寶龍廣場

開幕日期：
2018年9月
運營面積：
約61,000平方米註

上海吳涇 寶龍廣場

開幕日期：
2017年7月
運營面積：
約25,000平方米註

上海七寶 寶龍城

開幕日期：
2016年10月
運營面積：
約67,000平方米註

上海嘉定 寶龍廣場

開幕日期：
2016年10月
運營面積：
約64,000平方米註

上海寶山 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約14,000平方米註

上海臨港 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約24,000平方米註

上海奉賢 寶龍廣場

開幕日期：
2015年11月
運營面積：
約42,000平方米註

上海曹路 寶龍廣場

開幕日期：
2013年12月
運營面積：
約31,000平方米註

天津市



天津于家堡寶龍國際中心

天津于家堡 寶龍國際中心

開幕日期：
2014年12月
運營面積：
約34,000平方米註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場

江蘇省



揚州寶龍廣場

揚州

寶龍廣場

開幕日期：

2017年1月

運營面積：

約51,000平方米^註

常州

寶龍廣場

開幕日期：

2016年6月

運營面積：

約107,000平方米^註

鎮江

寶龍廣場

開幕日期：

2015年9月

運營面積：

約69,000平方米^註

宿遷

寶龍廣場

開幕日期：

2011年9月

運營面積：

約121,000平方米^註

鹽城

寶龍廣場

開幕日期：

2011年9月

運營面積：

約135,000平方米^註

無錫旺莊

寶龍廣場

開幕日期：

2010年10月

運營面積：

約75,000平方米^註

安徽省



阜陽寶龍廣場

阜陽

寶龍廣場

開幕日期：

2017年12月

運營面積：

約101,000平方米^註

蚌埠

寶龍廣場

開幕日期：

2009年12月

運營面積：

約186,000平方米^註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場

山東省



青島膠州寶龍廣場

煙台萊山

寶龍廣場

開幕日期：

2016年12月

運營面積：

約39,000平方米註

煙台蓬萊

寶龍廣場

開幕日期：

2016年11月

運營面積：

約44,000平方米註

青島膠州

寶龍廣場

開幕日期：

2015年2月

運營面積：

約76,000平方米註

泰安

寶龍廣場

開幕日期：

2012年9月

運營面積：

約43,000平方米註

青島即墨

寶龍廣場

開幕日期：

2011年12月

運營面積：

約118,000平方米註

青島李滄

寶龍廣場

開幕日期：

2011年12月

運營面積：

約111,000平方米註

青島城陽

寶龍廣場

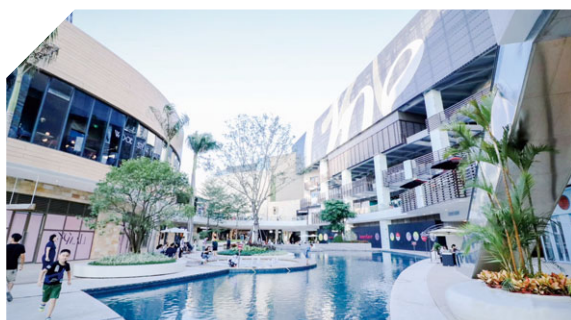
開幕日期：

2009年10月

運營面積：

約190,000平方米註

福建省



廈門寶龍一城

廈門

寶龍一城

開幕日期：

2018年9月

運營面積：

約125,000平方米註

泉州安溪

寶龍廣場

開幕日期：

2010年12月

運營面積：

約55,000平方米註

晉江

寶龍廣場

開幕日期：

2013年12月

運營面積：

約120,000平方米註

福州

寶龍廣場

開幕日期：

2007年4月

運營面積：

約95,000平方米註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場

浙江省



杭州濱江寶龍城

杭州濱江

寶龍城

開幕日期：
2016年12月
運營面積：
約124,000平方米^註

杭州富陽

寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約22,000平方米^註

杭州蕭山

寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約65,000平方米^註

杭州下沙

寶龍廣場

開幕日期：
2014年11月
運營面積：
約22,000平方米^註

河南省



洛陽寶龍廣場

新鄉

寶龍廣場

開幕日期：
2012年9月
運營面積：
約85,000平方米^註

洛陽

寶龍廣場

開幕日期：
2011年12月
運營面積：
約133,000平方米^註

鄭州

寶龍廣場

開幕日期：
2009年12月
運營面積：
約108,000平方米^註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場

重慶市



重慶合川寶龍廣場

重慶合川

寶龍廣場

開幕日期：

2014年12月

運營面積：

約74,000平方米^註

註： 不含地下車位。

酒店

上海



上海臨港藝悦精選酒店

上海吳涇 藝悦酒店

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

上海臨港 藝悦精選酒店

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

上海閔行 寶龍艾美酒店

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

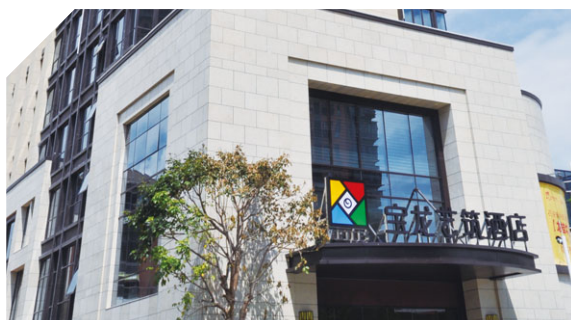
上海國展 寶龍麗筠酒店

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

上海 寶龍麗笙酒店

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

福建省



安溪寶龍藝築酒店

安溪寶龍藝築酒店

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

江蘇省



淮安藝悅酒店

淮安藝悅酒店

開幕日期：
2017年6月

客房數量(套)：
92

地址：
中國江蘇省
淮安市廣州路180號

鹽城雅樂軒酒店

開幕日期：
2013年12月

客房數量(套)：
299

地址：
中國江蘇省
鹽城亭湖區
迎賓南路99號

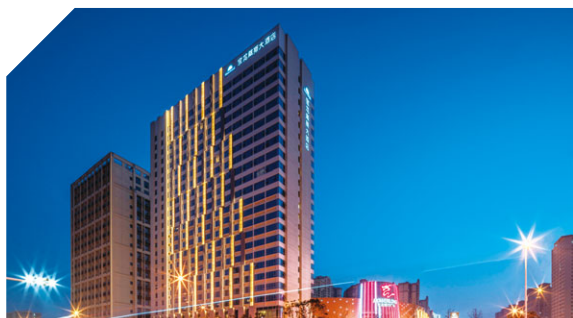
太倉寶龍福朋酒店

開幕日期：
2010年6月

客房數量(套)：
446

地址：
中國江蘇省
蘇州太倉市
上海東路288號

重慶



重慶合川藝悅精選酒店

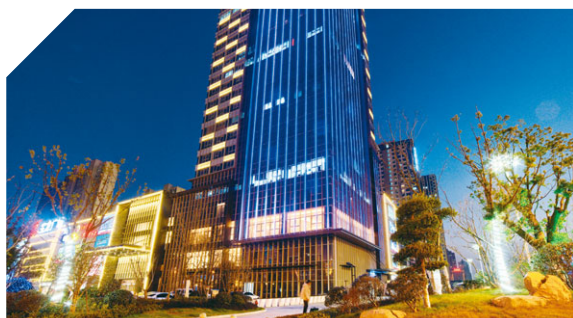
重慶合川藝悅精選酒店

開幕日期：
2018年5月

客房數量(套)：
184

地址：
中國重慶市合川區
濮岩路223號

安徽省



阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店

阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店

開幕日期：
2018年12月

客房數量(套)：178

地址：
中國安徽省阜陽市潁州區
阜王路與淮河路
交叉口1000號

山東省



青島城陽寶龍福朋酒店

青島寶龍藝築酒店

開幕日期：
2011年12月

客房數量(套)：
170

地址：
中國山東省青島
李滄區青山路689號

海陽雅樂軒酒店

開幕日期：
2011年6月

客房數量(套)：
145

地址：
中國山東省煙台
海陽市海濱西路寶龍城

青島城陽 寶龍福朋酒店

開幕日期：
2011年2月

客房數量(套)：
303

地址：
中國山東省青島
城陽區文陽路271號

泰安寶龍福朋酒店

開幕日期：
2010年12月

客房數量(套)：
300

地址：
中國山東省泰安市
泰山區岱道庵路6號

浙江省



杭州濱江藝珺酒店

杭州濱江 藝珺酒店

開幕日期：
2017年12月

客房數量(套)：
175

地址：
中國浙江省杭州市浦沿街道
濱盛路3867號寶龍城3幢

杭州富陽 藝悅酒店

開幕日期：
2017年11月

客房數量(套)：
161

地址：
中國浙江省杭州市富陽區
寶龍廣場一層文居街997號旁

管理層討論與分析

更好的2019

從現在開始！



許華芳
總裁

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、共同控制實體及聯營公司)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。

於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、上海吳淞藝悅酒店及杭州濱江藝瑤酒店)。

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%

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%
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%

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		2,388	5,736.7	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、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，物業銷售收入約為人民幣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，物業銷售收入業態分布如下：

區域		截至2018年12月31日止年度		
		建築面積 (平方米)	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%，主要是由於已確認收入的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。此等可換股債券其後於2019年2月11日獲悉數贖回。

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56,291百萬元(2017年：約人民幣33,590百萬元)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30,167百萬元(2017年：約人民幣18,423百萬元)。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
	16,484,893	12,897,429

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
	8,974,949	4,178,685

(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	–
	120,362	6,214

業務風險

本集團業務高度依賴中國物業市場的表現。倘中國整體或本集團物業項目所在城市及區域的物業市場下行，或欠缺適合物業開發的土地儲備可能會對本集團業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，物業開發的性質為資本密集。儘管本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借款及內部資金而向其物業項目注資，倘未能取得足夠融資或未能於到期前重續本集團現有的信貸融資，可能會對本集團營運造成不利影響。

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，淨額約為人民幣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。

財務風險

本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註3。

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。

重大投資或資本資產的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

截至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。

本集團亦採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在對曾經為本集團營運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。



董事及高級管理人員

執行董事

許健康，67歲，執行董事兼董事會主席，主要負責制定本集團整體策略及投資決策。許先生是中華人民共和國全國政協常務委員及澳門特別行政區推委會委員。許先生於1992年創辦寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)，一直擔任該集團主席。自廈門寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並完成開發多項住宅專案。彼於2003年開始專注於商業物業開發。自2006年以來，許先生多次獲中國房地產TOP10研究組評為「中國房地產品牌貢獻人物」。此外，許先生先後被授予「中國最具影響力企業家」、「中華名人成就獎[十大傑出名人]」、「中國改革開放30年感動中國經濟30人」、「中國商業地產傑出領袖人物」、「中國房地產百強企業家」、「中國房地產百強企業家貢獻人物」、「中國公益事業特別貢獻獎」、「光彩事業20周年突出貢獻獎」、「閩商公益十大人物」、「致敬中國改革開放40週年中國房地產40年40人時代人物」等多項殊榮。許先生為許華芳先生及許華芬女士(分別為執行董事及非執行董事)的父親。

許華芳，41歲，執行董事兼本公司總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳先生是中華全國歸國華僑聯合會委員、中華全國青年聯合會委員、中華海外聯誼會理事、上海市政協委員、全聯房地產商會副會長、福建省青年聯合會副主席及世界晉江青年聯誼會會長。彼畢業於廈門大學工商管理學院，獲長江商學院EMBA學位，現於長江商學院修讀DBA博士。彼於1999年進入廈門寶龍集團基層實習，2003年於廈門大學本科畢業後正式加入本集團工作，歷任副總經理、總經理、副總裁、常務副總裁、執行總裁等職務。彼先後獲「中國房地產年度領軍人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「中國房地產上市公司十大金牌CEO」、「中國地產年度CEO30強」、「中國商業地產行業傑出貢獻獎」等多項殊榮。許華芳先生為執行董事兼董事會主席許健康先生之子。

肖清平，70歲，執行董事兼本公司執行副總裁，主要負責本集團的人事與行政管理，及負責本集團酒店業務的整體管理。肖先生於1997年至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，加盟本集團擔任執行董事。彼於1988年於中國紡織政治函授學院畢業，主修經濟管理。

施思妮，38歲，本公司執行董事，整體負責本集團的商業經營戰略管理。施女士畢業於澳洲中央昆士蘭大學，獲得藝術管理碩士學位，彼於2014年9月獲得長江商學院EMBA學位。彼於2003年1月加盟廈門寶龍大酒店擔任董事。彼其後於2005年加盟廈門寶龍集團擔任董事和財務總經理，於2007年11月，彼出任執行董事、監審總經理、成本控制中心總經理。於2011年4月起主持本集團旗下的商業集團戰略管理工作。施思妮女士為執行董事許華芳先生之妻。

張洪峰，51歲，執行董事兼本公司執行副總裁及事業二部總經理，全面負責事業二部及其下屬地產公司的經營管理工作。張先生曾先後擔任天宇房地產公司部門經理、安寶房地產開發有限公司總經理助理、廈門寶龍集團房地產中心副總經理、蘇州寶龍房地產發展有限公司執行董事、宿遷寶龍置業發展有限公司執行董事兼宿遷寶龍商業物業管理有限公司總經理、天津寶龍城市公司總經理、本公司南方區域公司區域副總經理、本公司項目管理中心總經理、本公司副總裁兼外省區域公司總經理、本公司副總裁兼營運管理中心總經理，曾負責本公司大營運平臺，分管公司營運管理中心、成本控制中心、技術研發中心工作。彼於1989年7月在廣西大學取得工業電氣自動化專業學士學位，彼於2015年12月獲得同濟大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2004年12月加盟本公司，並於2015年10月14日獲委任為執行董事。

非執行董事

許華芬，43歲，非執行董事。許女士是寶龍集團發展有限公司的董事總經理，負責寶龍集團發展有限公司整體管理和業務發展。於2000年至今，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。於2011年12月，彼成立澳綽城集團並擔任董事總經理，負責該集團整體業務經營管理。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女。

獨立非執行董事

魏偉峰，57歲，獨立非執行董事，方圓企業服務集團(香港)有限公司(前稱為：信永方圓企業服務集團有限公司)行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供公司秘書、企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。彼擁有超過20年高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵守，企業管治及公司秘書方面。魏先生曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港特許秘書公會會長(2014-2015)、獲香港特別行政區首長委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員(2013-2018)及擔任香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員(2013-2018)。彼亦為香港上市公司商會常務委員會成員，並於2016年獲中國財政部委任為會計諮詢專家。魏先生目前擔任霸王國際(集團)控股有限公司、波司登國際控股有限公司、健合(H&H)國際控股有限公司、首創鉅大有限公司、海豐國際控股有限公司、長飛光纖光纜股份有限公司、北京金隅股份有限公司、中國民航信息網絡股份有限公司及中國交通建設股份有限公司的獨立非執行董事。彼亦為LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.分別於OTC Pink Limited Information及納斯達克上市外，上述公司均於香港聯交所及／或上海證券交易所上市。魏先生是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會會員。魏先生分別持有上海財經大學金融博士學位，香港理工大學企業融資碩士學位，英國華瑞漢普敦大學榮譽法律學士及美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位。

魏先生曾任中國中煤能源股份有限公司、中國中鐵股份有限公司及港橋金融控股有限公司(前稱為：中國港橋控股有限公司)之獨立非執行董事。

梅建平，59歲，獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任長江商學院金融教授職務。彼於1990年至1995年任紐約大學助理教授，於1996年至2005年任紐約大學金融學副教授。於2003年至2008年，彼曾在清華大學擔任特聘教授。梅先生自1999年起任美國Cratings.com Inc.的董事。梅先生曾發表關於金融的多本書籍和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別於2010年及2014年獲委任為MI能源控股有限公司(香港股票代號：1555)及中國潤東汽車集團有限公司(香港股票代號：1365)的獨立非執行董事。彼亦於2015年獲委任為匯豐晉信基金管理有限公司的獨立非執行董事。彼亦於2016年獲委任為文投控股股份有限公司獨立董事(上海股票代號：600715)。

丁祖昱，46歲，獨立非執行董事，彼現任易居(中國)企業控股有限公司(香港股票代碼：2048)執行董事兼首席執行官。除以上職務外，過往在2009年9月至2012年4月期間，彼亦曾擔任中國房產信息集團多個職位，包括聯席總裁及執行董事。彼曾擔任三湘股份有限公司(深圳股票代號：000863)的獨立董事。彼目前還在中國房地產業界擔任其他專業協會和團體的重要職務。彼現任易居研究院副校長，亦為中國房地產協會常務理事、國家住房和城鄉建設部房地產市場監測司專家及上海市政協委員。彼於2012年被評選為「上海傑出青年企業家」，並於2011年至2012年度被評選為「上海十大傑出青年企業家」。彼於1998年取得華東師範大學房地產經濟學學士學位，並於2013年取得華東師範大學經濟學博士學位。

除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係(包括財務／業務／家庭或其他重大／相關關係)，亦無有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

高級管理人員

廖明舜，55歲，本公司副總裁兼首席財務官，負責本公司整體資本運作、融資、稅務及綜合財務管控。彼曾擔任多家大型企業的高層財務管理職務，加入本公司前擔任福建省政府農辦及福建大世界企業集團有限公司董事、財務總監、財務公司總經理、福建東百集團股份有限公司(上海股票代號：600693)獨立董事、福建省會計學會民營分會副秘書長、福建省納稅人俱樂部房地產分部秘書長。彼於福建農林大學獲農村金融學士學位、中國社會科學院研究生院碩士研究生畢業。彼亦為高級會計師、高級經濟師、IPA(國際註冊高級會計師)、CTA(國際註冊高級稅務師)、財務管理師及中國企業財務評價專家委員會專家評審委員。彼曾榮獲「財政部新理財CFO2012年度人物獎」、「2013年度中國財務價值領軍人物獎」、「2014年華尊獎—推動行業經濟發展最受尊敬十大品牌人物」、「2015年CFO發展中心中國資本運營TOP10人物」及亞洲品牌盛典組委會頒發的「2017亞洲十大創新人物獎」。彼於2009年8月加盟本公司。

華立沖，47歲，本公司執行副總裁，整體負責運營管理中心、成本管理中心、技術研發中心。彼曾擔任多家大型企業的管理職務，加入本公司前曾擔任上海萬科助理總經理、南京萬科總經理、華夏幸福地產集團分管副總裁、中崇地產集團有限公司常務副總裁。彼於東南大學工民建專業取得學士學位，於復旦大學工商管理專業取得碩士學位。彼於2017年11月加盟本公司。

洪群峰，46歲，本公司副總裁，負責寶龍置地事業部整體業務發展及經營管理。加入本集團前，彼先後擔任廈門金都物業管理有限公司物業部經理、廈門誠毅房地產開發公司總經理助理、廈門百潤房地產顧問有限公司創始人兼總經理。彼畢業於同濟大學經管學院EMBA，並獲得高級管理碩士學位。彼於2005年加盟本公司。

呂翠華，43歲，本公司副總裁兼事業一部總經理，負責事業一部的整體業務及經營管理。彼曾先後擔任友富(上海)有限公司成本部負責人、凱德置地(中國)合約部負責人。彼畢業於同濟大學EMBA。彼於2010年5月加盟本公司。

張俊，42歲，本公司副總裁兼浙江事業部總經理，負責浙江事業部的整體業務及經營管理，彼亦曾擔任保億置業集團有限公司執行總裁及復地(集團)股份有限公司之總裁助理兼杭州附屬公司總經理。彼於浙江大學工商管理專業取得碩士學位。彼於2016年6月加盟本公司，曾任寶龍置地事業部副總經理，負責項目拓展及土地儲備獲取工作。

黃耀明，45歲，本公司副總裁兼投資發展中心總經理，負責本公司項目拓展及土地儲備獲取工作。彼曾擔任多家大型企業的高層投拓管理職務，加入本公司前擔任華立地產集團投資部總經理、韓國株式會社現進集團投資總監、上海銘邦投資公司副總裁。彼獲上海同濟大學房地產經營管理學士學位及於上海同濟大學技術經濟及管理碩士研究生畢業。彼亦為中國註冊房地產估價師。彼於2010年3月加盟本公司。

沈建政，50歲，本公司副總裁兼營銷管理中心總經理，負責本公司整體營銷管控。彼曾擔任多家大型企業的高層營銷管理職務，加入本公司前擔任龍岩龍興建設總經理助理、廈門海發房地產銷售總監、悅華新房地產集團營銷總監。彼於廈門大學獲金融學士學位。彼於2007年8月加盟本公司。

夏國躍，57歲，本公司酒店業務總經理，負責本公司整體酒店建設、運營管控。彼曾擔任多家大型酒店集團的高層管理職務，加入本公司前擔任杭州皇冠大酒店總經理、杭州龍禧大酒店總經理、中國遠洲集團酒店管理公司執行總裁。彼於浙江大學獲旅遊管理學士學位、於American Hotel & Lodging Association (AHLA)獲「美國酒店管理職業經理證書(CHA)」。彼亦為浙江大學管理學院旅遊管理系企業導師、酒店資產經理人協會(HAMA)中國分會執行副會長、中國飯店協會文化主題飯店專業委員專家委員、中國飯店協會籌建與設計裝飾委員會副理事長。彼曾榮獲第十三屆中國酒店星光獎「中國酒店業十大年度人物」榮譽稱號、榮獲國家旅遊局頒發的「中國酒店業榮譽證章—表彰中國酒店業發展的貢獻者」。彼於2007年4月加盟本公司。

肖櫻林，45歲，本公司公司秘書及董事會秘書，負責本公司上市合規管理。肖女士為英國特許秘書及行政人員公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員，以及中國註冊會計師協會會員。肖女士亦曾經擔任聯華超市股份有限公司(香港股票代號：0980)之公司秘書及董事會秘書。彼於公司秘書、資本運作、合規及信息披露、投資者關係等領域有18年豐富經驗。彼於2000年在上海社會科學院取得金融學碩士學位。彼曾於2012年10月至2015年10月期間擔任本公司之公司秘書，並在2016年10月再次加盟本公司。

企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至2018年12月31日止年度的企業管治報告。

遵守企業管治常規守則

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務的透明度及問責性達致法律及商業標準。本公司相信有效的企業管治是為股東帶來更多價值的關鍵因素。董事會繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東帶來最大回報。於截至2018年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有適用守則條文。

董事會

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

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

董事會組成

董事會現時包括九名董事，其中五名為執行董事、一名為非執行董事，以及三名為獨立非執行董事。於截至2018年12月31日止年度，本公司已於所有時間遵守上市規則第3.10條及第3.10A條。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。董事會相信，非執行董事及獨立非執行董事已就與本集團的策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。

根據年度確認書，所有獨立非執行董事已根據上市規則的規定向本公司確認其獨立性，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。

會議常規及守則

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

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

於截至2018年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成，而各董事出席本公司截至2018年12月31日止年度舉行的四次董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	年內董事會 會議出席次數／ 舉行次數	年內股東大會 會議出席次數／ 舉行次數
執行董事		
許健康先生(董事會及提名委員會主席)	4/4	1/1
許華芳先生(總裁)	4/4	1/1
肖清平先生	4/4	1/1
施思妮女士	4/4	1/1
張洪峰先生	4/4	1/1
非執行董事		
許華芬女士	4/4	1/1
獨立非執行董事		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	4/4	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)	4/4	1/1
丁祖昱先生	4/4	1/1

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，其中載有實現董事會成員多元化之方式。本公司認為可透過多方面考慮實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均用人唯才，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選候選人以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終決定將按所選候選人的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出。

委任及重選董事

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

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生以及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂委任函，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。

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

董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2018年12月31日止財政年度的綜合財務報表。有關財務報表真實而公平地顯示本公司及本集團於當日的財務狀況，以及本集團截至2018年12月31日止年度的業績及現金流，且有關於財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

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

主席及行政總裁

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

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

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

董事就職介紹及持續發展

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

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

根據企業管治守則第A.6.5條，本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。截至2018年12月31日止年度，本公司已通過舉行研討會的方式向董事提供培訓，培訓概要如下：

座談會題目： 香港證券市場近期監管動向

座談會日期： 2018年12月10日

講者： 潘昭國先生，華寶國際控股有限公司執行董事、副總裁及公司秘書

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守準則。根據本公司作出的特別查詢，所有董事均確認，於截至2018年12月31日止整個年度，均有遵守載於標準守則所規定的準則。

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

於截至2018年12月31日止年度，本公司迄今並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

董事委員會

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

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

審核委員會

於回顧年內，審核委員會包括所有獨立非執行董事：

魏偉峰先生(審核委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

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

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

審核委員會對本集團的風險管理及內部監控系統提供監察，並向董事會報告任何重大事項及向董事會作出建議。

於截至2018年12月31日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，以審閱財務業績，提出建議改善本集團的風險管理及內部監控並審閱本集團的持續關連交易。本公司首席財務官及本公司外聘核數師的代表均出席會議。

審核委員會個別成員出席截至2018年12月31日止年度會議的情況載列如下：

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

薪酬委員會

於回顧年度，薪酬委員會包括三名成員，彼等絕大部分是獨立非執行董事：

梅建平先生(薪酬委員會主席)

許華芳先生

丁祖昱先生

薪酬委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第B.1.2條的規定，訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為：(i)就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式而具透明度的程序，向董事會作出建議；(ii)釐定董事及高級管理層的特定薪酬組合條款或對其作出建議(如有)；(iii)參照不時的公司目標及宗旨，檢討及批准管理層薪酬建議。

於截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱和審議本公司董事以及高級管理人員的薪酬計劃。

薪酬委員會個別成員出席截至2018年12月31日止年度會議的情況載列如下：

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

提名委員會

於回顧年度，提名委員會包括三名成員，彼等絕大部分為獨立非執行董事：

許健康先生(提名委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

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

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

於截至2018年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以審議執行董事的提名及審閱董事會架構並確認董事會的組成已符合本公司所採用之董事會成員多元化政策。

提名委員會個別成員出席截至2018年12月31日止年度會議的情況載列如下：

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

風險管理及內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討本公司內部監控系統及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控系統及風險管理系統充足。

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

同時，本公司專設監審部(即為本公司的內控部門)負責定期對本公司及附屬公司進行風險管理、財務及營運審閱以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本集團內部監控及會計程序的不足之處，本公司充份重視所提建議，並作出相應改進。

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

董事會檢討及評估本公司截至2018年12月31日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、遵規監控及風險管理。評估經與本公司管理人員、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控及風險管理系統充足而有效。

董事及高級管理層年度酬金

本公司董事及高級管理層的酬金乃按照本公司的薪酬政策及架構釐定。

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

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2018年12月31日止年度按等級劃分的高級管理層成員的酬金載列如下：

按等級劃分的年度酬金	個別人士數目
人民幣800,001元及以上	12
人民幣600,001元至人民幣800,000元	1
人民幣600,000元及以下	4

截至2018年12月31日止年度的董事酬金詳情載於財務報表附註43。截至2018年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

截至2018年12月31日止年度，概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開本集團時的獎勵或補償或作為離職補償。本集團年內亦無向任何第三方支付代價，以可獲得董事服務。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師關於其對本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

於截至2018年12月31日止年度，涉及向本公司提供審計服務及非審計服務的已付／應付本公司外聘核數師酬金載列如下：

提供服務	(人民幣百萬元)
審核服務：	
年度審核(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	5.6
非審核服務：	
就本集團發行債券提供的服務	2.35

股東關係

本公司相信，採納一套透過準時刊發公布、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關的資料的政策，可讓本公司得以與股東建立有效及適當的關係。此外，本公司股東可藉郵寄至本公司的香港營業地點並註明董事會收啟，向董事會發送其查詢及關注。本公司務求提高透明度，亦於本公司網站<http://www.powerlong.com>公佈其他有關本公司的資料。除發佈資料外，本公司股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事會反映。除董事會主席外，董事委員會的主席，(倘其缺席)個別董事委員會的

其他成員亦會回答股東的提問。主席將就於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少20個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。

股東提請及召開股東特別大會(包括於股東特別大會上提出決議案)的程序

- 任何兩名或多名股東在遞交申請書當日須持有本公司不少於十分之一附帶投票權可於本公司股東大會上投票的繳足資本(「合資格股東」)，有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。
- 欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室)，註明致公司秘書收啟，或電郵至本公司電郵地址boardteam@powerlong.com。
- 申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。
- 本公司將檢查申請書，以及向本公司的各分支股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內安排於其後21天內召開股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，這個結果會向合資格股東建議，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。
- 倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知股東，申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東(或任何一名或多名合資格股東，彼等須佔超過一半所有簽署申請書的合資格股東的總投票權)有權根據本公司組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東特別大會的方式自行召開股東特別大會，惟就此召開的股東特別大會必須於申請書遞交當日起計3個月內舉行。就合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

組織章程文件更改

截至2018年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

投資者關係概覽

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

本公司於2018年被邀參與了17個由各大投資銀行及金融服務機構舉辦的亞洲論壇和研討會，其間跟超過500位投資者見面溝通，除了有效地推進雙向互動，鼓勵訊息交流，亦大大提升了公司在資本市場的透明度，完善了本集團的投資者關係工作。

2018年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 1月： 瑞銀大華研討會
- 4月： 法國巴黎銀行房地產會議
- 4月： 瑞銀2018香港/中國房地產會議
- 5月： 國泰君安國際2018新經濟高峰論壇
- 6月： 華泰證券2018年中期投資策略會
- 6月： 滙豐銀行第二屆年度亞洲信貸會議
- 6月： 金英證券2018亞洲投資會
- 6月： 花旗銀行2018亞太區房地產會議
- 9月： 2018港股上市公司投資峰會暨投資者集體接待日
- 10月： 美銀美林亞洲高收益信貸會議
- 11月： 富瑞第八屆大中華區年會
- 11月： 第13屆花旗中國投資者大會
- 11月： 格隆匯“決戰港股”2018(上海)
- 12月： 2019申萬宏源海外上市公司線上交流會
- 12月： 安信證券2019年投資策略會
- 12月： 格隆匯“決戰港股”2018(深圳)
- 12月： 格隆匯“決戰港股”2018(北京)

股東、投資者及媒體可透過下列途徑向本公司作出查詢：

- 電話號碼： +852-2169 1955
- 以郵寄方式： 中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈8樓
香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室
- 致： 金紅女士／張詩宇女士
- 以電郵方式： ir@powerlong.com



董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2018年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註40。

業績

本集團於截至2018年12月31日止年度的業務回顧及財務回顧載於本年報「管理層討論與分析」章節。

本集團截至2018年12月31日止年度之業績載於本年報第70至170頁。

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，末期股息須待本公司股東將於2019年6月18日(星期二)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘獲股東批准，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。

為確定合資格可享有末期股息之人士，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。

連同於2018年11月15日已派發的截至2018年6月30日止六個月的中期股息每普通股港幣6.8分，2018年度派發股息總額為每普通股港幣30分。

概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股息政策

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

儲備

本集團及本公司儲備於截至2018年12月31日止年度之變動詳情分別載列於綜合權益變動表以及綜合財務報表附註42(a)。

於2018年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣853百萬元(2017年：人民幣1,817百萬元)。

股本

於回顧年度內本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

優先購買權

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

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第171至172頁。

借貸

本公司及本集團於2018年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註23。

物業及設備

本集團之物業及設備詳情載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團於年內的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第8至11頁的主席報告書。本公司面臨的潛在風險及不明朗因素的描述載於本年報第27至39頁的管理層討論及分析。自截至2018年12月31日止財政年度起已發生並影響本公司的重要事件詳情載於綜合財務報表附註44。

環保與遵守法律及法規

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

與持份者關係

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

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

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

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

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

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

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

根據本公司之組織章程細則第16.18條，現時三分一董事(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)應輪席退任，每位董事(包括獲指定任期的董事)應至少每三年輪席退任。因此，肖清平先生、施思妮女士、許華芬女士將輪流退任董事，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士、張洪峰先生及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂一項委任函，自2018年10月14日起至2021年10月13日為期三年。概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

董事的酬金

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

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註43。

管理合同

於回顧年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註39及下文「關連交易」一節內所披露者外，董事概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於回顧本年度年終或年內任何時間均為有效之其他合約中，直接或間接擁有重大權益。

稅項減免

董事並不知悉有任何股東因持有本公司上市證券而獲得任何稅項減免。

董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康先生、許華芳先生及許華芬女士於從事酒店業務之若干公司擁有權益，而酒店業務是本公司核心業務，即商物業的開發和營運的配套業務。這些公司經營的酒店是廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述2間酒店與本集團的發展項目內包含的酒店沒有實際或潛在競爭。廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店的詳情載於本公司日期為2009年9月25日的招股章程(「招股章程」)內。

除上文所披露者外，於2018年12月31日，概無董事或其關聯人士根據上市規則於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務擁有權益。

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

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

彌償及保險條文

本公司的組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償所其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2018年12月31日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為董事及高級人員就對董事採取的法律行動安排適合的責任保險。

購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對將為及曾經為本集團營運的成就作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及報酬。

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購若干數量之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；或
- (iii) 董事會全權認為將會或已經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供貨商、客戶、代理及有關其他人士。

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於本年報日期佔已發行股份數目的百分比：

於行使根據購股權計劃已授出但未行使的購股權全部行使可能發行的股份最高數目合共不得超過400,000,000股股份(相當於在本年報日期的已發行股份數目約10.01%)。

4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃在任何12個月期間直至授出日期向各合資格參與者授出的購股權獲行使已發行及可能發行的股份總數(包括已行使及未行使購股權)，將不得超過於授出日期已發行股份1%。超出此1%限定進一步授出的購股權將受以下各項所規限：

- (i) 本公司刊發一份通函，載列合資格參與者的身份、將授出(以及向該參與者以往已授出的購股權)的購股權數目及條款、根據上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及根據第17.02(4)條所須的免責聲明；及
- (ii) 股東於股東大會上批准及／或上市規則不時作出的其他規定，據此該合資格參與者及其聯繫人士(定義見上市規則)將於會上放棄投票。

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間隨時行使，但在購股權計劃所載的提早終止條文規限下，不得超過授出購股權當日後10年。

6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

7. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限：

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；及(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期：

購股權計劃由2009年9月16日起生效一直為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至2018年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2018年12月31日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定知會本公司及聯交所(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄(i)在本公司存置的登記冊內，或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			總計	佔本公司 已發行 股份權益 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益		
許健康先生	28,465,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註2)	1,836,902,000	45.95%
許華芳先生	8,988,000	503,400	590,468,000 (附註3)	599,959,400	15.01%
肖清平先生	811,700	—	—	811,700	0.02%
施思妮女士	503,400	599,456,000	—	599,959,400	15.01%
張洪峰先生	184,300	—	—	184,300	0.01%
許華芬女士	61,470,000	—	203,106,000 (附註4)	264,576,000	6.62%

附註：

- 該等百分比已根據於2018年12月31日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
- 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
- 該等股份由藍天控股有限公司持有。Seletar Limited及Serangoon Limited作為信託代名人為Credit Suisse Trust Limited(作為The Sky Infinity Trust的受託人)擁有藍天控股有限公司。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2018年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

主要股東權益

於2018年12月31日，主要股東(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

股東名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 權益概約 百分比 (附註2)
天龍控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	590,468,000	14.77%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

附註：

1. 所有權益為好倉。
2. 該等百分比已根據於2018年12月31日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
3. 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
4. Seletar Limited及Serangoon Limited作為信託代名人為Credit Suisse Trust Limited(作為The Sky Infinity Trust的受託人)擁有藍天控股有限公司。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

控股股東於重大合約的權益

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度內，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。

關連交易

若干載於綜合財務報表附註39的關聯方交易亦構成本公司不獲豁免關連交易，並須按照上市規則第14A章予以披露。下列交易為本集團於回顧年內的關連交易，本集團已就此遵守第14A章項下的規定。

持續關連交易

與福建平安訂立之安保服務協定

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

福建平安由蔡國梁先生擁有80%權益。蔡國梁先生為本公司執行董事兼主要股東許華芳先生的親屬。鑒於蔡國梁先生於福建平安的權益，福建平安因而為許華芳先生的連繫人，因此根據上市規則為本公司上市發行人層面的關連人士。

根據2016安保服務協定，預期本集團於截至2018年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣100,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣140,000,000元。於回顧年度，在2016安保服務協定下，2018年度交易的實際總金額為人民幣31,531,000元，並未超過年度上限。

由於2016安保服務協議已於2018年12月31日屆滿，本公司與福建平安於2018年12月27日訂立2019安保服務協議，以重續提供該等服務的框架，自2019年1月1日至2021年12月31日(包括首尾兩日)，為期三年(「**2019安保服務協議**」)。根據2019安保服務協定，預期本集團於截至2021年12月31日止三個財政年度各年交易金額將分別不會超過人民幣150,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元。2019安保服務協議之詳情請參閱本公司日期為2018年12月27日的公佈。

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

根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師獲委聘就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易的審查結果及結論發出無保留意見函件。核數師函件的副本經已由本公司提交聯交所。

根據上市規則第13.21條作出的披露

日期為2016年5月20日之融資協議

於2016年5月20日，本公司作為借款人及其若干附屬公司作為擔保人與中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司作為貸款人就一筆利率為倫敦同業拆借利率上加4%上限120,000,000美元三年期貸款融資(「**2016年融資**」)訂立一份融資協議(「**2016年融資協議**」)。根據2016年融資協議，如(i)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接法定及實益擁有40%或以上本公司附設投票權利之所有類別股本權益；及／或(ii)許健康先生及許華芳先生共同不再或終止直接或間接控制本公司；及／或(iii)許健康先生或許華芳先生不再或終止為本公司董事會主席，將構成違約事項。有關2016年融資的詳情，請參閱本公司日期為2016年5月20日的公佈。

日期為2017年8月29日之融資協議

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

日期為2018年4月18日之融資協議

於2018年4月18日，本公司(作為借款人)與大豐銀行有限公司(作為貸款人)就一筆200,000,000港元三年期貸款融資(「定期貸款融資」)訂立一份融資協議(「定期貸款融資協議」)。根據定期貸款融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。定期貸款融資詳情載於本公司日期為2018年4月18日之公佈。

日期為2018年7月5日的融資協議

於2018年7月5日，本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為授權牽頭安排行、賬簿管理人及代理)、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司(各自作為授權牽頭安排行)就一筆金額最高為305,000,000美元(包括彈性增加條款)或其他等值貨幣的42個月定期貸款融資(「2018年融資」)訂立一份融資協議(「2018年融資協議」)。根據2018年融資協議(其中包括)，如本公司不再遵守承諾以促使許健康先生及許華芳先生共同(i)維持作為本公司單一最大股東；(ii)維持直接或間接實益擁有40%或以上本公司全部已發行股本；及(iii)維持對本公司的管理控制權，將構成違約事項。2018年融資協議詳情載於本公司日期為2018年7月5日之公佈。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。於截至2018年12月31日止年度內，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。本公司採用的企業管治常規資料載於本年報第45頁至第54頁的「企業管治報告」內。本公司將繼續檢討及監察其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

充足公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2018年12月31日止年度及直至本年報日，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份數目總額25%以上。

主要客戶及供貨商

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔銷售總額少於本集團總銷售額30%及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團總採購額30%。

概無董事及其緊密關聯人士(定義見上市規則)或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目)於本集團任何五大供貨商股份數目中擁有任何權益。

捐款

截至2018年12月31日止年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣239,567,000元(2017年：人民幣58,778,000元)。

核數師

須於應屆股東週年大會上退任的羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2018年12月31日止年度綜合財務報表，本公司將於應屆股東週年大會上提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

代表董事會

許健康

主席

香港，2019年3月21日



獨立核數師報告



致寶龍地產控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70至170頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4及8。</p>	<p>有關管理層對投資物業的估值進行的程序包括：</p>
<p>貴集團的投資物業按公允價值列賬。於2018年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣457億元，相當於貴集團資產總值的35%，而截至2018年12月31日止年度投資物業公允價值收益為人民幣25億元。</p> <p>貴集團的若干投資物業已獲獨立外部估值（包括已落成物業及在建物業），以支持管理層的估計。投資物業的估值取決於若干關鍵估計及假設，該等估計及假設須要管理層作出重大判斷，包括租賃期回報率及復歸回報率、公允市場租金及公允市價。在建投資物業的估值亦取決於竣工的估計成本。</p>	<p>(i) 我們評估了獨立外聘估值師的勝任能力、專業能力及客觀性；</p> <p>(ii) 我們採用內部估值專家評估估值所用方法的合適性及關鍵估計及假設的合理性，包括有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價。我們比較估值所用的有期收益率及復歸收益率、公允市場租金及公允市價符合我們內部設定的標準，以及近期就貴集團投資物業的地點及分部的經驗及市場研究。我們亦就關鍵假設進行了敏感度分析；</p>
<p>我們十分關注此方面，是由於貴集團綜合財務報表內的投資物業結餘及公允價值收益較大，釐定估值所用的關鍵估計及假設時涉及重要判斷。</p>	<p>(iii) 我們查核了估值所用輸入數據的準確性及相關性；</p> <p>(iv) 就建投資物業而言，我們評估管理層對竣工成本的估計的合理性，當中會查核將總預算建築成本與跟賣方簽訂的合約，以及相近物業的實際建築成本，並測試截至目前為止已產生的實際成本。</p> <p>我們認為所得證據支持就投資物業的估值作出的關鍵估計及假設。</p>

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年3月21日

綜合資產負債表

12月31日

	附註	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	6	3,370,562	3,528,545
土地使用權	7	1,181,965	1,059,237
投資物業	8	45,659,136	39,217,669
採用權益法核算之投資	16	4,127,443	4,187,143
遞延所得稅資產	25	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	2.2,15	348,461	–
可供出售金融資產	2.2,15	–	462,507
預付款	13	–	1,207,135
		55,186,910	50,030,078
流動資產			
開發中物業	9	32,350,267	10,344,885
持作銷售竣工物業	10	9,442,602	10,416,531
合同資產		6,967	–
貿易應收款	11	1,519,989	1,457,457
其他應收款	12	14,732,697	8,735,727
預付款	13	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	14	297,565	28,953
受限制現金	18	935,935	575,538
現金及現金等價物	19	14,839,776	9,386,757
		76,867,630	45,460,670
總資產		132,054,540	95,490,748
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	20	1,164,125	2,066,162
其他儲備	21	681,076	656,982
保留盈利		25,442,263	22,614,113
		27,287,464	25,337,257
永續資本工具	22	1,552,254	1,722,363
非控制性權益		3,965,222	2,414,569
總權益		32,804,940	29,474,189

12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	23	34,380,408	25,780,008
其他應付款	26	206,007	–
遞延所得稅負債	25	6,130,190	4,733,771
		40,716,605	30,513,779
流動負債			
貿易及其他應付款	26	20,725,848	17,208,103
客戶墊款		–	3,818,693
合同負債	27	16,444,184	–
即期所得稅負債	28	6,642,105	4,720,124
借貸	23	12,977,220	9,755,860
可換股債券	24	1,743,638	–
		58,532,995	35,502,780
總負債		99,249,600	66,016,559
權益及負債總額		132,054,540	95,490,748

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第70至170頁的財務報表已於2019年3月21日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康
董事

許華芳
董事

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	19,593,790	15,592,641
銷售成本	29	(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	8	2,500,520	2,135,356
銷售及營銷成本	29	(785,914)	(500,091)
行政開支	29	(1,480,700)	(895,081)
其他收入及收益－淨額	31	216,369	558,174
經營利潤		8,002,886	6,523,442
融資成本－淨額	32	(1,376,659)	(572,618)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	16	187,234	197,359
除所得稅前利潤		6,813,461	6,148,183
所得稅開支	33	(3,165,812)	(2,280,440)
年度利潤		3,647,649	3,867,743
其他全面收入			
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項)	21	–	30,193
貨幣換算差異	21	15,079	(16,258)
<i>不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產公允價值變動(扣除稅項)	21	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
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		687,597	413,974
		3,647,649	3,867,743
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		687,597	413,974
		3,662,886	3,881,678
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)	34		
－基本		70.973	84.108
－攤薄		66.397	84.064

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本工具	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度							
於2017年12月31日初始呈列的餘額	2,066,162	656,982	22,614,113	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
採納香港財務報告準則第9號的調整(扣除稅項) (附註2.2)	-	(30,193)	30,193	-	-	-	-
於2018年1月1日餘額	2,066,162	626,789	22,644,306	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189
全面收入：							
年度利潤	-	-	2,837,007	2,837,007	123,045	687,597	3,647,649
年度其他全面收入							
—按公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產公允價值變動	-	158	-	158	-	-	158
—外幣換算差異	-	15,079	-	15,079	-	-	15,079
年度全面收入總額	-	15,237	2,837,007	2,852,244	123,045	687,597	3,662,886
與擁有人交易：							
股息	(902,037)	-	-	(902,037)	-	-	(902,037)
發行永續資本工具	-	-	-	-	546,000	-	546,000
贖回永續資本工具	-	-	-	-	(690,400)	-	(690,400)
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(148,754)	-	(148,754)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	-	270,607	270,607
共同控制實體變為附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	592,939	592,939
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(490)	(490)
與擁有人交易總計	(902,037)	-	-	(902,037)	(293,154)	863,056	(332,135)
撥作法定儲備	-	39,050	(39,050)	-	-	-	-
於2018年12月31日餘額	1,164,125	681,076	25,442,263	27,287,464	1,552,254	3,965,222	32,804,940

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本及 股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本工具	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度							
於2017年1月1日餘額	2,683,046	654,900	19,280,371	22,618,317	1,730,075	1,591,857	25,940,249
全面收入：							
年度利潤	-	-	3,336,752	3,336,752	117,017	413,974	3,867,743
年度其他全面收入							
—可供出售金融資產公允價值變動	-	30,193	-	30,193	-	-	30,193
—外幣換算差異	-	(16,258)	-	(16,258)	-	-	(16,258)
年度全面收入總額	-	13,935	3,336,752	3,350,687	117,017	413,974	3,881,678
與擁有人交易：							
股息	(735,023)	-	-	(735,023)	-	-	(735,023)
股份獎勵計劃：							
—僱員服務價值	-	751	-	751	-	-	751
—向員工轉讓股份獎勵計劃項下歸屬股份	8,739	(8,739)	-	-	-	-	-
—終止股份獎勵計劃信託	109,400	-	-	109,400	-	-	109,400
發行永續資本工具	-	-	-	-	1,161,500	-	1,161,500
贖回永續資本工具	-	-	-	-	(1,171,100)	-	(1,171,100)
向永續資本工具持有者之分派	-	-	-	-	(115,129)	-	(115,129)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	-	238,300	238,300
收購附屬公司	-	-	-	-	-	39,993	39,993
由共同控制實體轉為附屬公司	-	-	-	-	-	568,772	568,772
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(48,214)	(48,214)
不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動	-	(6,875)	-	(6,875)	-	(390,113)	(396,988)
與擁有人交易總計	(616,884)	(14,863)	-	(631,747)	(124,729)	408,738	(347,738)
撥作法定儲備	-	3,010	(3,010)	-	-	-	-
於2017年12月31日餘額	2,066,162	656,982	22,614,113	25,337,257	1,722,363	2,414,569	29,474,189

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生的現金	36	4,923,291	4,304,111
已付中國企業所得稅		(628,469)	(657,556)
已付中國土地增值稅		(526,644)	(374,807)
已付利息		(2,682,671)	(1,951,827)
經營活動所得的現金淨額		1,085,507	1,319,921
投資活動現金流			
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金		137,705	99,984
出售附屬公司現金流出淨額		(370)	(2,283)
購置物業及設備		(130,333)	(516,009)
購置土地使用權		(155,845)	(3,439)
投資物業費用付款		(2,883,003)	(1,217,105)
出售設備所得款項		2,489	278
購買可供出售金融資產		-	(9,000)
購買按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產		(6,000)	-
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		(140,611)	-
股權投資預付款		-	(1,207,135)
於共同控制實體及聯營公司之投資		(367,014)	(759,635)
出售投資物業所得款項		28,380	45,713
給予最終控股股東控制的人士的現金墊款		(19,815)	-
給予共同控制實體及聯營公司的現金墊款		(6,270,868)	(5,563,774)
向共同控制實體及聯營公司收回現金墊款		899,346	783,385
向其他關聯方收取現金墊款		19,815	-
出售共同控制實體所得款項		-	1,520
來自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之已收股息		1,586	1,949
已收利息		166,947	158,931
投資活動所用的現金淨額		(8,717,591)	(8,186,620)

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資活動現金流			
非控制性權益出資		270,607	238,300
借貸所得款項		19,820,561	13,479,974
償還借貸		(8,912,979)	(9,608,587)
公司債券所得款項		994,850	994,340
償還公司債券		(3,327,697)	(2,039,455)
優先票據所得款項		3,774,996	2,998,395
贖回優先票據		(2,501,839)	(752,049)
可換股債券所得款項		1,609,433	–
短期融資券所得款項		300,000	–
結算衍生金融工具		–	(38,480)
終止股份獎勵計劃		–	109,400
自借款(抵押)/解除的受限制現金		(212,789)	325,064
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		251,613	233,644
共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		3,011,531	3,066,747
償還最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		(241,932)	–
償還共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		(564,083)	(657,952)
支付予本公司擁有人的股息		(902,037)	(735,023)
不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動		–	(200,000)
向永續資本工具持有人之分派		(148,754)	(115,129)
贖回永續資本工具		(690,400)	(1,171,100)
發行永續資本工具所得款項		546,000	1,161,500
融資活動產生的現金淨額		13,077,081	7,289,589
現金及現金等價物增加淨額		5,444,997	422,890
年初現金及現金等價物	19	9,386,757	8,973,804
外幣匯率變動影響		8,022	(9,937)
年終現金及現金等價物	19	14,839,776	9,386,757

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

綜合財務報表附註

1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資、物業管理服務，以及其他物業開發相關服務。

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

該等財務報表於2019年3月21日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 重大會計政策概要

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

2.1 編製基準

- (i) **遵守香港財務報告準則及香港公司條例**
本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。
- (ii) **歷史成本法**
綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估作出修訂。
- (iii) **本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋**
- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| 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2.2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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

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、修訂本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2.1(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(附註38)，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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂本及詮釋(續)

(a) 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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)。

2.2 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2.2(a)及2.2(b)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2.2(a))	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2.2(a))	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 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(a) 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。新會計政策載於下文附註2.11。

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之金融資產及按攤銷成本計量之金融資產。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第9號(續)

金融資產之減值(續)

(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。

(b) 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。新會計政策載於下文附註2.15及2.26。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 採納香港財務報告準則第15號(續)

物業開發活動的會計處理(續)

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。

2.3 附屬公司

2.3.1 綜合賬目

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

(a) 業務合併

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 綜合賬目(續)

(a) 業務合併(續)

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

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

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

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

(b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權之非控制性權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為所有者之身分與所有者進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關之任何金額按猶如集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則所指定／准許的另一類別權益。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.2 獨立財務報表

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

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

2.4 聯營公司

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

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.5 共同安排

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

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

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

2.6 分部報告

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

2.7 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.7 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘(續)

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

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

(c) 集團實體

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.8 物業及設備

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

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

樓宇	20-40年
汽車	4-5年
傢俬、裝置及設備	3-25年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

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

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

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

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

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用。投資物業亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。在此情況下，有關經營租賃乃以猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 投資物業(續)

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

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

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

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.9 投資物業(續)

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

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

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

2.10 非金融資產減值

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

2.11 金融資產

2.11.1 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

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

該分類取決於實體管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

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

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時對債務工具進行重新分類。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認及計量

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

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

(a) 債務工具

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

(b) 股權投資

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

2.11.3 減值

自2018年1月1日起，本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.3 減值(續)

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

2.11.4 應用至2017年12月31日的會計政策

本集團追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，比較資料依舊按照本集團以往的會計政策入賬。

直至2017年12月31日，本集團將金融資產按照以下類別進行分類：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款及可供出售。分類取決於所購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定其金融資產的分類。

(a) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產乃持作買賣的金融資產。倘收購的主要目的是在短期內出售，金融資產會分類為此類別。此類別內之資產如預期於12個月內結算，會分類為流動資產，否則會分類為非流動。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，惟於報告期末後12個月後結算或預期結算的金額除外。此等款項均被分類為非流動資產。貸款及應收款包括資產負債表中「貿易及其他應收款」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註2.14及附註2.16)。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非投資到期或管理層有意在報告期末12個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.4 應用至2017年12月31日的會計政策(續)

確認及計量

定期買賣金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有並非按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的投資均初步按其公允價值加交易成本確認。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產均初步按公允價值確認，而交易成本則於損益中支銷。金融資產乃從投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓，而本集團轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。可供出售金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後以實際利率法按攤銷成本入賬。

「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產」類別的公允價值變動產生的收益或虧損，於產生期間在綜合全面收益表中「其他收入及收益－淨額」內呈列。來自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的股息收入，於確立本集團收取款項的權利時在損益內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動乃於其他全面收入內確認。

當分類為可供出售的證券出售或減值時，於權益內確認的累計公允價值調整列入綜合全面收益表中「其他收入及收益－淨額」內。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息乃於全面收益表內確認為其他收入的一部分。可供出售股本工具的股息乃於確立本集團收取款項的權利時於全面收益表內確認為其他收入的一部分。

金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬之資產

本集團會於各報告期末時評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或金融資產組別出現減值。只當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量構成之影響能可靠地作出估計，有關之金融資產方被視為減值及產生減值虧損。

減值證據可包括一名或一組債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.4 應用至2017年12月31日的會計政策(續)

金融資產減值(續)

(a) 以攤銷成本列賬之資產(續)

就貸款及應收款類別而言，虧損金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生之未來信貸虧損)之現值兩者之差額計量。資產賬面值予以削減，而虧損金額則在損益確認。如貸款或持至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損之貼現率為按合同釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，本集團可按某工具可觀察市價為公允價值之基礎計量其減值。

如在其後期間，減值虧損之款項減少，而此減少可客觀地聯繫至減值確認後才發生之事件(例如債務人之信用評級有所改善)，則過往確認減值虧損之撥回於損益內確認。

(b) 分類為可供出售資產

本集團於結算日評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或金融資產組別出現減值情況。

就債務證券而言，倘存在證據顯示出現減值，其累計損失(以購入成本與現時公允價值間的差額計量)減該金融資產以往於損益內確認的任何減值虧損會於權益內撇銷，並於損益內確認。如其後期間被分類為可供出售債務工具的公允價值增加，而該增加可客觀地與減值虧損於損益內確認後出現的事件相關，則減值虧損將於損益撥回。

就股權投資而言，證券之公允價值重大或持續下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。倘存在證據顯示出現減值，其累計損失(以購入成本與現時公允價值間的差額計量)減該金融資產以往於損益內確認的任何減值虧損會於權益內撇銷，並於損益內確認。於損益內確認的股本工具減值虧損不會透過損益撥回。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 開發中物業及持作銷售竣工物業

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

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

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

2.14 貿易應收款

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

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

2.15 合同資產及負債以及取得合同的成本

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

本集團預計為獲得客戶合同而產生的新增成本若可收回，則將其確認為合同資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.16 現金及現金等價物以及受限制現金

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

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

2.17 股本

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

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

2.18 永續資本工具

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

2.19 貿易及其他應付款

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

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.20 借貸及借貸成本

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.20 借貸及借貸成本(續)

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

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

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

2.21 可換股債券

本公司發行的可換股債券包含債務、提早贖回權及兌換權部分。

於發行日期，債務、提早贖回權及兌換權部分按公平值確認。以定額現金或其他金融資產兌換為本集團本身固定數目的股本工具以外的方式結算的兌換權，屬兌換權衍生工具。於其後期間，可換股債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權及兌換權部分按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

與發行可換股債券有關的交易成本按其相關公平值比例分配至債務、提早贖回權及兌換權部分。與提早贖回權及兌換權部分有關的交易成本即時於損益中扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並以實際利率法於可換股債券期間內攤銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

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

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

外部基準差異

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

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

2.23 僱員福利

(a) 退休金福利

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

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

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

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(b) 僱員應享假期權利

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

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 以股份為基礎付款

(a) 以權益償付以股份為基礎之交易

本集團設有一項以權益償付以股份為基礎的補償計劃。據此，實體獲得僱員提供服務，作為本集團的股本工具(購股權)的代價。僱員為獲授購股權而提供服務的公允價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權數目。其在損益確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前提供服務，因而授出日期的公允價值乃就確認服務開始至授出日期止期間之開支而估計。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本及股份溢價。

(b) 與集團實體進行以股份為基礎付款之交易

本公司向本集團之附屬公司僱員授出其股本工具之購股權，被視為資本出資。所獲得僱員服務之公允價值乃參考授出日期之公允價值計量，並於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入母公司實體賬目的權益內。

2.25 撥備及或然負債

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.25 撥備及或然負債(續)

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

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

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

2.26 收入確認

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

(i) 物業銷售

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

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

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

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

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將調整合同承諾代價。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 收入確認(續)

(a) 物業銷售(續)

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

(b) 投資及經營商業物業

來自投資及經營商業物業的收入主要包括物業租賃收入及酒店業務收入。

物業租賃收入

經營租賃下出租物業的物業租賃收入按租賃期採用直線法確認。

酒店業務

酒店業務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

(c) 物業管理服務

提供物業管理服務產生的收入於提供相關服務的會計期間確認。

融資部分

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

2.27 利息收入

產生自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額(參見下文附註31)。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量之金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產(2017年—其他應收款及可供出售)之利息收入於綜合全面收益表中確認為「其他收入及收益—淨額」。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.28 股息收入

股息乃按以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產(2017年一來自按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及可供出售金融資產)計量的金融資產收取。當確認收取股息的權利時，股息在損益中確認為其他收入。

2.29 租賃

凡擁有權的絕大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃作出的付款(扣除收取出租人的任何優惠)，按租賃期以直線法於損益支銷。

本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃下的土地使用權主要包括將開發作酒店物業及自用樓宇的土地使用權，乃按成本列賬，其後於經營租賃期以直線法在綜合全面損益表內攤銷，減去累計減值撥備。

本集團為出租人

當根據經營租賃出租資產時，該等資產按資產的性質於綜合資產負債表列賬。租賃收入按租賃期以直線法於損益確認。

2.30 股息分派

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

2.31 財務擔保合同

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

2.31 財務擔保合同(續)

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

3 財務風險管理

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

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2018年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、其他應付款、借貸及可換股債券，按港元或美元列值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的營運業績。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	568,455	511,695
— 美元	61,151	188,933
	629,606	700,628
金融負債		
— 港元	4,216,332	878,556
— 美元	9,454,330	7,834,720
	13,670,662	8,713,276

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度利潤上升/(下跌)：		
人民幣兌相關貨幣升值5%		
— 港元	182,394	18,343
— 美元	469,659	382,289
	652,053	400,632
人民幣兌相關貨幣貶值5%		
— 港元	(182,394)	(18,343)
— 美元	(469,659)	(382,289)
	(652,053)	(400,632)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

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

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2018年12月31日，本集團按浮動利率計息之長期借貸為約人民幣19,617,127,000元(2017年：人民幣10,318,081,000元)。倘於2018年12月31日浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升/下降50個基點，該年度的利息支出應增加/減少人民幣98,086,000元(2017年：人民幣51,590,000元)，大部分已於合資格資產內資本化。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團因其持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格升高／降低5%，截至2018年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少約人民幣14,878,000元(2017年：增加／減少約人民幣1,448,000元)，乃由於按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值收益增加／減少所致。其他全面收入將增加／減少約人民幣13,067,000元(2017年：增加／減少人民幣17,344,000元)。

(b) 信貸風險

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

現金交易限於信貸質量良好的機構。銀行存款僅存放於具有良好信譽的銀行。

就物業銷售產生的貿易應收款及合同資產而言，本集團根據於可執行合同所載條款，緊密監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註37。

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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

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

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

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款與合同資產

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

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

經評估後得出，合同資產的預期虧損率屬低水平，且期內並無就合同資產計提虧損撥備。於2018年12月31日貿易應收款的計提虧損撥備載於附註11。

(ii) 其他應收款

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

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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

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

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
借貸	15,813,633	18,450,266	15,172,684	5,029,430	54,466,013
可換股債券	1,791,937	-	-	-	1,791,937
貿易及其他應付款(附註(a))	20,305,016	137,674	68,333	-	20,511,023
就共同控制實體之借貸擔保 (附註(b))	822,500	-	-	-	822,500
按揭貸款財務擔保	15,662,393	-	-	-	15,662,393
	54,395,479	18,587,940	15,241,017	5,029,430	93,253,866
於2017年12月31日					
借貸	11,853,537	13,920,240	11,496,790	3,294,577	40,565,144
貿易及其他應付款(附註(a))	16,575,279	-	-	-	16,575,279
就共同控制實體之借貸擔保 (附註(b))	1,519,000	-	-	-	1,519,000
按揭貸款財務擔保	11,378,429	-	-	-	11,378,429
	41,326,245	13,920,240	11,496,790	3,294,577	70,037,852

附註：

- (a) 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- (b) 指本集團對有關共同控制實體的貸款本金擔保。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

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

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

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

以下為於2018年及2017年12月31日的淨負債比率：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借貸總額(附註23)	47,357,628	35,535,868
加：可換股債券(附註24)	1,743,638	-
減：現金及現金等價物(附註19)	(14,839,776)	(9,386,757)
減：銀行借貸保證金(附註18(c))	(524,789)	(312,000)
債務淨額	33,736,701	25,837,111
權益總額	32,804,940	29,474,189
資本總額	66,541,641	55,311,300
淨負債比率	50.7%	46.7%

2018年內淨負債比率增加主要由於發行可換股債券、優先票據以及銀行及其他借貸所致。

3.3 公允價值估計

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

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

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2018年及2017年12月31日按公允價值計量的金融資產。有關按公允價值計量的投資物業的披露，請參閱附註8。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註14)	155,189	142,376	–	297,565
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入之金融資產 (附註15)	–	–	348,461	348,461
總計	155,189	142,376	348,461	646,026
於2017年12月31日				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註14)	28,953	–	–	28,953
可供出售金融資產(附註15)	–	–	462,507	462,507
總計	28,953	–	462,507	491,460

年內層級間並無轉撥。

(a) 第一級金融工具

於2018年12月31日，本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為香港上市證券，其公允價值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產被列為第一級。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。

(b) 第二級金融工具

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

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

(c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註15披露。

4 重要會計估計及判斷

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

(a) 收入確認

本集團在履約過程中並無產生具有替代用途的資產，且本集團就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的情況下，本集團按在一段時間內的方法確認收入；否則，本集團在買家取得已完工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。但是，本集團是否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取決於合同條款約定和該合同適用的法律詮釋，以及需要重大判斷。

評估本集團對銷售合約是否具可強制執行的付款請求權時，本集團已徵詢法律顧問關於是否具可強制執行的付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新評估其判斷，以識別及評估有否任何可影響本集團之付款請求權以及銷售合同會計處理規定的情況。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度按在一段時間內確認房地產開發收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份物業單位合同截至報告期末已發生的成本在整體預算成本中的佔比來計算。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積進行了成本分攤。管理層需要就整體預算成本的完整性和在報告日已完成履約義務的進度的準確性進行重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對確認本集團的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和建造商和(如適用)監理方的工作。

(b) 所得稅及遞延稅項

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

4 重要會計估計及判斷(續)

(b) 所得稅及遞延稅項(續)

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

(c) 中國土地增值稅

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

(d) 投資物業公允價值

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

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

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

當被視作能可靠計量公允價值時，在建中投資物業乃按公允價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公允價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.9。

4 重要會計估計及判斷(續)

(d) 投資物業公允價值(續)

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建中投資物業於2018年12月31日的公允價值。因此，於2018年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量。

已竣工投資物業及在建中投資物業之公允價值收益在附註8披露。

(e) 合同資產以及貿易及其他應收款的可收回程度

管理層參考過往還款紀錄和其後結算狀況評估各項合同資產以及貿易及其他應收款的可收回程度。倘發生事件或情況轉變，顯示結餘未必可收回，則會就該等結餘作出撥備，評估時需要作出估計。倘預期與原先估計不同，有關差額將會影響估計改變期間的合同資產以及貿易及其他應收款的賬面值及減值變動。

5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、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	
	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

5 分部資料(續)

- (a) 分部業績指各分部並無其他收入及收益一淨額、未分配經營成本、融資成本一淨額、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
其他收入及收益一淨額						216,369
未分配經營成本						(811,853)
融資成本一淨額						(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						3,647,649
折舊(附註6)	60,825	-	6,091	133,433	-	200,349
土地使用權攤銷						
確認為開支(附註7)	-	-	-	33,117	-	33,117
投資物業公允價值						
收益一淨額(附註8)	-	2,500,520	-	-	-	2,500,520

5 分部資料(續)

(a) (續)

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：

	其他物業					本集團 人民幣千元
	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	開發相關服務 人民幣千元	對銷 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						3,867,743
折舊(附註6)	25,745	-	7,367	126,260	-	159,372
土地使用權攤銷						
確認為開支(附註7)	-	-	-	24,241	-	24,241
投資物業公允價值						
收益—淨額(附註8)	-	2,135,356	-	-	-	2,135,356

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。

5 分部資料(續)

(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						13,471,237
總資產						132,054,540
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						68,013,396
總負債						99,249,600
資本開支	74,778	4,091,436	2,553	297,151	-	4,465,918

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						12,011,816
總資產						95,490,748
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						49,765,894
總負債						66,016,559
資本開支	493,579	1,929,245	33,083	307,145	-	2,763,052

5 分部資料(續)

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(附註39(d))	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(附註15)	348,461	—
— 可供出售金融資產(附註15)	—	462,507
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註14)	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(附註39(d))	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(附註6)、土地使用權(附註7)及投資物業(附註8)添置。

6 物業及設備

	在建資產 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	830,514	2,531,051	17,806	149,174	3,528,545
添置	120,229	56,163	16,664	25,581	218,637
合併過往持作共同控制實體的實體 (附註41)	-	-	1,216	502	1,718
結轉	(410,810)	410,810	-	-	-
出售	-	(175,500)	(212)	(2,277)	(177,989)
折舊	-	(161,054)	(6,830)	(32,465)	(200,349)
年終賬面淨值	539,933	2,661,470	28,644	140,515	3,370,562
於2018年12月31日					
成本	539,933	3,322,065	102,330	375,400	4,339,728
累計折舊	-	(660,595)	(73,686)	(234,885)	(969,166)
賬面淨值	539,933	2,661,470	28,644	140,515	3,370,562
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	446,104	2,192,682	17,486	141,670	2,797,942
添置	778,873	9,034	7,645	34,816	830,368
合併過往持作共同控制 實體的實體	59,267	-	440	178	59,885
結轉	(453,730)	453,730	-	-	-
出售	-	-	(13)	(265)	(278)
折舊	-	(124,395)	(7,752)	(27,225)	(159,372)
年終賬面淨值	830,514	2,531,051	17,806	149,174	3,528,545
於2017年12月31日					
成本	830,514	3,044,480	86,796	357,097	4,318,887
累計折舊	-	(513,429)	(68,990)	(207,923)	(790,342)
賬面淨值	830,514	2,531,051	17,806	149,174	3,528,545

6 物業及設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售成本	147,809	109,900
銷售及營銷成本	2,606	2,503
行政費用	49,934	46,969
	200,349	159,372

於2018年12月31日，賬面淨值合共人民幣1,984,276,000元(2017年：人民幣1,651,966,000元)的物業及設備已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

截至2018年12月31日止年度，人民幣85,847,000元(2017年：人民幣80,315,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2018年12月31日止年度，借貸的資本化比率為6.42%(2017年：5.99%)。

7 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,059,237	1,050,746
添置	155,845	3,439
合併過往持作共同控制實體的實體	-	29,293
攤銷開支	(33,117)	(24,241)
年終賬面淨值	1,181,965	1,059,237

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

於2018年12月31日，人民幣676,490,000元(2017年：人民幣624,327,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

8 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)
於2018年12月31日	39,372,689	6,286,447	45,659,136
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)
於2017年12月31日	34,145,966	5,071,703	39,217,669

下列金額已於綜合全面收益表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入(附註5)	1,123,555	856,203
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(244,792)	(194,538)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	(130,612)	(101,549)

於2018年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2017年：10至50年)。

截至2018年12月31日止年度，借貸成本人民幣657,539,000元(2017年：人民幣380,049,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2018年12月31日止年度，借貸之資本化比率為6.42%(2017年：5.99%)。

於2018年12月31日，投資物業人民幣31,560,192,000元(2017年：人民幣23,230,787,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註23)。

8 投資物業(續)

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

(i) 公允價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2018年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益—淨額」。

於2018年12月31日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級。

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

(ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2018年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

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

於各財政年度末，財務部：

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

8 投資物業(續)

(iii) 估值技術

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

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

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

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

8 投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

		於2018年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	36,444,226	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	3.5%-6.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低	
				復歸回報率	5.0%-7.0%	復歸回報率越高， 公允價值越低	
				市場租金(每月每平方米 人民幣)	62-304	市場租金越高， 公允價值越高	
	停車場	2,928,463	直接比較法	市價(每停車場人民幣)	29,000-400,000	市價越高，公允價值越高	
在建中投資物業	商業物業	5,665,714	餘值法	市場租金(每月每平方米 人民幣)	41-266	市場租金越高， 公允價值越高	
				復歸回報率	5.0%-6.0%	市場回報率越高， 公允價值越低	
				尚需發生的預算建築成本 (每平方米人民幣)	1,523-3,213	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低	
				發展商利潤(%)	10.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低	
		停車場	620,733	餘值法	市價(每停車場人民幣)	75,000-320,000	市價越高，公允價值越高
					尚需發生的預算建築成本 (每平方米人民幣)	368-2,261	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低
					發展商利潤(%)	10%-15%	發展商利潤越高， 公允價值越低

8 投資物業(續)

(iii) 估值技術(續)

	物業類型	於2017年 12月31日 之公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	31,933,640	年期和租賃 到期續租法	租賃期回報率	3.5%-6.0%	租賃期回報率越高， 公允價值越低	
				復歸回報率	5.0%-7.0%	復歸回報率越高， 公允價值越低	
				市場租金(每月每平方米 人民幣)	80-303	市場租金越高， 公允價值越高	
	停車場	2,212,326	直接比較法	市價(每停車場人民幣)	28,000-330,000	市價越高，公允價值越高	
在建中投資物業	商業物業	4,861,362	餘值法	市場租金(每月每平方米 人民幣)	113-171	市場租金越高， 公允價值越高	
				復歸回報率	5.5%-6.5%	市場回報率越高， 公允價值越低	
				尚需發生的預算建築成本 (每平方米人民幣)	1,182-3,219	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低	
		停車場	210,341	餘值法	發展商利潤(%)	5.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低
	市價(每停車場人民幣)				34,000-139,000	市價越高，公允價值越高	
	尚需發生的預算建築成本 (每平方米人民幣)				1,019-1,280	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低	
				發展商利潤(%)	15%	發展商利潤越高， 公允價值越低	

9 開發中物業

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	7,655,046	3,176,356
— 資本化利息	3,085,253	1,788,077
— 土地使用權	21,609,968	5,380,452
	32,350,267	10,344,885

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。中國相關土地使用權租期為40至70年。

於2018年12月31日，約人民幣18,288,430,000元(2017年：人民幣4,630,753,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

截至2018年12月31日止年度，借貸資本化比率為6.42%(2017年：5.99%)。

10 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2018年12月31日，約人民幣3,258,498,000元(2017年：人民幣3,140,347,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

11 貿易應收款

	12月31日	
	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)
	1,519,989	1,457,457

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

本集團於各結算日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	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
	1,539,849	1,482,931

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)。

貿易應收款的年終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)	–
於12月31日	19,860	25,474

- (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。
- (c) 本集團的貿易應收款乃以人民幣計值。
- (d) 於報告日期貿易應收款的最高信貸風險為各類別應收款之賬面值。除於附註11(a)披露的貿易應收款外，於2018年及2017年12月31日，並無任何重大貿易應收款出現減值或已逾期。

12 其他應收款

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	83,000	138,000
其他應收款：	14,649,697	8,597,727
— 關聯方(附註39(d))	8,456,228	5,818,063
— 非控制性權益	4,261,886	1,080,645
— 來自第三方的其他應收款	1,931,583	1,699,019
	14,732,697	8,735,727

有關採納香港財務報告準則第9號後會計政策變動對金融資產的分類的影響，請參閱附註2.2，而其餘的相關會計政策，請參閱附註2.11。

- (a) 本集團的其他應收款乃以人民幣計值。
- (b) 應收關聯方的其他應收款中包括應收共同控制實體款項約人民幣1,488,173,000元(2017年：人民幣2,100,013,000元)，以平均年利率7.76%(2017年：6.30%)計息，須於2018年12月31日起計一年內償還。
- (c) 來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。於2018年及2017年12月31日，並無任何重大其他應收款出現減值或已逾期。
- (d) 其他應收款的賬面值與其公平值相若。

13 預付款

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權(附註(a))	1,861,210	4,011,838
建材—第三方	153,407	137,567
	2,014,617	4,149,405
非即期部份		
投資物業開發項目	—	1,207,135
	2,014,617	5,356,540

- (a) 收購土地的付款將根據土地收購合同所載付款條款而作出。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註38(a))。

14 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

本集團將下述金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：持作買賣的權益投資，及本集團並無選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。

	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日年初金額	28,953	27,003
年初結餘的調整—自可供出售金融資產重新分類(附註2.2)	120,257	—
添置	140,611	—
公允價值收益	7,744	15,089
出售	—	(13,139)
於12月31日年終金額	297,565	28,953

按公允價值計量且其變動計入損益包括以下個別投資：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
香港上市股本證券	155,189	28,953
投資基金	142,376	—
	297,565	28,953

有關釐定公允價值所用的方法及假設的資料於附註3.3提供。

面臨外匯、價格及利率風險的資產的敏感度分析載於附註3.1。

15. 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

(a) 分類及計量

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

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日年初金額	462,507	413,250
年初結餘的調整－重新分類至按公允價值計量且其變動計入損益(附註2.2)	(120,257)	–
添置	6,000	9,000
於其他全面收入確認的收益淨額	211	40,257
於12月31日年終金額	348,461	462,507

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股本投資包括以下個別投資：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動非上市證券：		
－非上市保險公司(附註(i))	333,528	333,250
－非上市房地產中介公司	–	120,257
－非上市基金投資	14,933	9,000
	348,461	462,507

(i) 於2015年，本集團以合共人民幣307,200,000元投資中國一家非上市保險公司，購入其5%股權。於2018年12月31日，5%股權的公允價值乃根據現時價格淨值法採用收益法產生。

(b) 公允價值、減值及面臨的風險

有關釐定公允價值所用的方法及假設的資料於附註3.3提供。

該等金融資產於2018年及2017年12月31日並未逾期亦無出現減值。

面臨外匯、價格及利率風險的資產的敏感度分析載於附註3.1。

於報告日期的最高信貸風險為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的賬面值。概無有關本集團於該等非上市公司的權益的承擔及或然負債。

16 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2018年12月31日並無本集團聯營公司或共同控制實體對本集團而言屬重大。就該等採用權益法入賬的個別非重大聯營公司及共同控制實體而言，於綜合資產負債表及損益表確認的金額載列如下：

於資產負債表確認之金額如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	3,151,990	3,602,736
聯營公司投資	975,453	584,407
	4,127,443	4,187,143

於全面收益表確認之利潤／(虧損)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
共同控制實體(附註(a))	102,767	223,863
聯營公司(附註(b))	84,467	(26,504)
	187,234	197,359

(a) 共同控制實體

	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	3,602,736	2,276,948
添置	38,896	1,191,422
合併所致的添置	–	278,479
轉撥至附屬公司(附註41)	(597,010)	(306,954)
出售	–	(2,280)
外幣換算差異	15,079	(16,258)
分佔利潤－淨額	102,767	223,863
對銷未變現利潤	(10,478)	(42,484)
於12月31日	3,151,990	3,602,736

就共同控制實體計提的與本集團的財務擔保有關係的或然負債於附註37披露。概無與本集團於共同控制實體的權益有關的承擔。

16 採用權益法核算之投資(續)

(b) 聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	584,407	328,152
添置	328,118	292,880
分佔利潤/(虧損)－淨額	84,467	(26,504)
轉撥至一家附屬公司	—	(2,482)
對銷未變現利潤	(21,539)	(7,639)
於12月31日	975,453	584,407

概無與本集團於聯營公司的權益有關的承擔。

17 按類別劃分的金融工具

本集團持有下列金融工具：

金融資產

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：	32,028,397	20,155,479
貿易應收款	1,519,989	1,457,457
其他應收款	14,732,697	8,735,727
受限制現金	935,935	575,538
現金及現金等價物	14,839,776	9,386,757
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	—
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	297,565	28,953
可供出售金融資產	—	462,507
	32,674,423	20,646,939

金融負債

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以攤銷成本列賬之金融負債：		
借款	47,357,628	35,535,868
可換股債券	1,743,638	—
貸款及應付款(其他稅項及應付薪金除外)	20,511,023	16,575,279
	69,612,289	52,111,147

18 受限制現金

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	382,595	210,740
銀行承兌票據保證金(附註(b))	1,153	24,482
銀行借貸保證金(附註(c))	524,789	312,000
其他	27,398	28,316
	935,935	575,538
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	935,935	573,503
— 美元	—	1,972
— 港元	—	63
	935,935	575,538

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 於2018年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣1,153,000元(2017年：人民幣24,482,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2018年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣524,789,000元(2017年：人民幣312,000,000元)，作為銀行借貸的保證金。

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

19 現金及現金等價物

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	14,810,786	9,090,038
— 以港元計值	21,669	111,298
— 以美元計值	7,321	185,421
	14,839,776	9,386,757

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

20 股本及股份溢價

	普通股數目	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就股份獎勵計劃	總計 人民幣千元
				持有的股份 人民幣千元	
法定：					
於2017年1月1日、 於2017年12月31日及 2018年12月31日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2018年1月1日	3,997,303,000	35,486	2,030,676	—	2,066,162
股息(附註35)	—	—	(902,037)	—	(902,037)
於2018年12月31日	3,997,303,000	35,486	1,128,639	—	1,164,125
於2017年1月1日	3,997,303,000	35,486	2,726,786	(79,226)	2,683,046
股息	—	—	(735,023)	—	(735,023)
轉撥及歸屬至合資格僱員	—	—	(3,105)	11,844	8,739
終止股份獎勵計劃	—	—	42,018	67,382	109,400
於2017年12月31日	3,997,303,000	35,486	2,030,676	—	2,066,162

21 其他儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	以股份為 基礎的補償 的儲備	重估儲備	與非控制性 權益的交易	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日結餘按原先呈列 採納香港財務報告準則第9號的調整， 扣除稅項(附註2.2)	337,203	(16,258)	56,696	-	277,735	1,606	656,982
	-	-	-	-	(30,193)	-	(30,193)
於2018年1月1日結餘 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	337,203	(16,258)	56,696	-	247,542	1,606	626,789
	-	-	-	-	158	-	158
撥作法定儲備	-	-	39,050	-	-	-	39,050
外幣換算差異	-	15,079	-	-	-	-	15,079
於2018年12月31日	337,203	(1,179)	95,746	-	247,700	1,606	681,076
於2017年1月1日結餘	337,203	-	53,686	7,988	247,542	8,481	654,900
股份獎勵計劃－僱員服務價值	-	-	-	751	-	-	751
股份獎勵計劃－向員工轉讓 股份獎勵計劃項下歸屬股份	-	-	-	(8,739)	-	-	(8,739)
可供出售金融資產公允價值 變動－扣除稅項	-	-	-	-	30,193	-	30,193
撥作法定儲備	-	-	3,010	-	-	-	3,010
不導致失去控制權之附屬公司 所有者權益變動	-	-	-	-	-	(6,875)	(6,875)
外幣換算差異	-	(16,258)	-	-	-	-	(16,258)
於2017年12月31日結餘	337,203	(16,258)	56,696	-	277,735	1,606	656,982

(a) 合併儲備

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

21 其他儲備(續)

(b) 法定儲備

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

(c) 其他全面收入

	截至2018年12月31日止年度		
	其他儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：			
外幣換算差異(附註16(a))	15,079	-	15,079
其後不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的 公允價值收益總額(附註15)	-	211	211
稅務開支—遞延所得稅	-	(53)	(53)
其他全面收入總額—扣除稅項	15,079	158	15,237

	截至2017年12月31日止年度		
	其他儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供銷售金融資產公允價值收益—總額(附註15)	-	40,257	40,257
稅務開支—遞延所得稅	-	(10,064)	(10,064)
外幣換算差異(附註16(a))	(16,258)	-	(16,258)
其他全面收入總額—扣除稅項	(16,258)	30,193	13,935

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

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

可供出售的金融資產—直至2017年12月31日

分類為可供出售金融資產的投資(例如股本投資)的公允價值變動及外幣換算差異，在其他全面收入確認，並於權益項下的個別儲備賬累計。當相關資產售出或減值時，金額重新分類至損益，詳情請參閱會計政策附註2.11。

22 永續資本工具

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日結餘	1,690,400	31,963	1,722,363
發行永續資本工具	546,000	–	546,000
贖回永續資本工具	(690,400)	–	(690,400)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	123,045	123,045
向永續資本工具持有人之分派	–	(148,754)	(148,754)
於2018年12月31日結餘	1,546,000	6,254	1,552,254
於2017年1月1日結餘	1,700,000	30,075	1,730,075
發行永續資本工具	1,161,500	–	1,161,500
贖回永續資本工具	(1,171,100)	–	(1,171,100)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	117,017	117,017
向永續資本工具持有人之分派	–	(115,129)	(115,129)
於2017年12月31日結餘	1,690,400	31,963	1,722,363

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

23 借貸

	12月31日	
	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(「2021年票據I」)(附註(a)(i))	1,362,109	1,285,452
– 於2021年4月到期之優先票據(「2021年票據II」)(附註(a)(ii))	2,395,044	–
– 於2020年7月到期之優先票據(「2020年票據」)(附註(a)(iii))	3,772,145	1,975,170
– 於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據」)(附註(a)(iv))	–	2,306,311
公司債券(附註(b))	9,202,345	11,546,494
銀行借貸(附註(c))	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(附註(d))	3,399,400	2,737,751
減：非流動借貸之即期部分	(9,586,776)	(7,493,090)
	34,380,408	25,780,008
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(c))	2,184,344	2,262,770
其他借貸—有抵押(附註(d))	906,100	–
短期融資券	300,000	–
長期借貸之即期部分	9,586,776	7,493,090
	12,977,220	9,755,860
總借貸	47,357,628	35,535,868

23 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2021年票據I

於2016年9月15日，本公司按較面值折讓99.018%發行本金總額為200,000,000美元的4.875%五年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,006,519美元(相等於約人民幣1,304,496,000元)。2021年票據I以美元計值。

於資產負債表確認的2021年票據I計算如下：

	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	1,285,452	1,364,131
利息開支及發行成本攤銷	70,970	70,446
償還利息	(63,667)	(65,045)
匯兌虧損/(收益)－淨額	69,354	(84,080)
於12月31日	1,362,109	1,285,452

(ii) 2021年票據II

於2018年4月17日，本公司按較面值折讓99.204%發行總面值為350,000,000美元的6.95%三年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為342,300,000美元(相等於約人民幣2,158,882,000元)。2021年票據II以美元計值。

於資產負債表確認的2021年票據II計算如下：

	截至12月31日 止年度
	2018年 人民幣千元
於發行日期的公允價值	2,158,882
利息開支及發行成本攤銷	119,020
償還利息	(84,065)
匯兌虧損－淨額	201,207
於12月31日	2,395,044

(iii) 2020年票據

於2017年7月19日，本公司按較面值折讓99.191%發行總面值為200,000,000美元的5.95%三年期優先票據。於2017年7月28日，本公司按較面值折讓99.196%額外發行100,000,000美元相同條款的額外優先票據(「現有票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為294,698,861美元(相等於約人民幣1,987,774,000元)。

於2018年8月8日，本公司按較面值折讓94.702%發行總面值為250,000,000美元的5.95%兩年期優先票據(「新票據」，連同現有票據，稱為「2020年票據」)。除發行日期及發行價外，新票據的條款及條件在各方面與現有票據相同。經扣除發行成本後，所得款項淨額為234,500,000美元(相等於約人民幣1,616,114,000元)。2020年票據以美元計值。

23 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 2020年票據(續)

於資產負債表確認的2020年票據計算如下：

	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／於發行日期	1,975,170	1,987,774
添置	1,616,114	—
利息開支及發行成本攤銷	200,571	59,387
償還利息	(117,057)	—
匯兌虧損／(收益)－淨額	97,347	(71,991)
於12月31日	3,772,145	1,975,170

(iv) 2018年票據

於2015年11月26日，本公司按較面值折讓99.017%發行總面值為200,000,000美元的7.625%三年期優先票據。於2017年11月26日，本公司按照相同條款，按面值的102.278%，發行總本金額150,000,000美元的額外優先票據。本公司已於2018年償還2018年票據。

上述優先票據由若干附屬公司及非中國共同控制實體擔保，並由該等附屬公司及非中國共同控制實體股份的抵押作為擔保。

(b) 公司債券

於資產負債表確認的公司債券如下：

	截至2018年12月31日止年度				截至2017年 12月31日 止年度
	資產 熊貓債券 附註(i) 人民幣千元	支持證券 附註(ii) 人民幣千元	中國 公司債券 附註(iii) 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日	4,112,224	1,734,101	5,700,169	11,546,494	12,870,865
添置	—	—	994,850	994,850	994,340
利息開支及發行成本攤銷	240,813	94,221	351,767	686,801	763,349
償還本金	(1,100,000)	(960,000)	(1,267,697)	(3,327,697)	(2,039,455)
償還利息	(242,100)	(111,063)	(344,940)	(698,103)	(1,042,605)
於12月31日	3,010,937	757,259	5,434,149	9,202,345	11,546,494

23 借貸(續)

(b) 公司債券(續)

(i) 熊貓債券

於2016年8月3日，本公司按面值100%發行總本金額為人民幣300,000,000元的6.8%兩年期的公司債券。本公司已於2018年償還熊貓債券。

於2016年11月24日，本公司按面值100%發行本金總額為人民幣3,500,000,000元的5.85%三年期的熊貓債券及4.98%兩年期的公司債券。本公司已贖回到期的本金額為人民幣500,000,000元的4.98%兩年期公司債券。

於2015年12月28日，本公司按面值100%發行總本金額為人民幣300,000,000元的7.30%三年期熊貓債券。本公司已於2018年償還熊貓債券。

(ii) 資產支持證券

於2016年4月8日，本集團一家中國附屬公司發行了本金額為人民幣600,000,000元的資產支持證券(「資產支持證券」)，年期為三年，年利率介乎5.30%至7.00%，本金分期償還，其中人民幣50,000,000元為中國附屬公司購買的次級證券。資產支持證券扣除發行成本及由中國附屬公司購買的次級證券後的所得款項淨額約為人民幣544,000,000元。

於2017年3月21日，本公司中國附屬公司贖回了本金額為人民幣140,000,000元的資產支持證券的一部分。於2018年3月20日及2018年8月24日，本公司的中國附屬公司贖回了本金總額為人民幣410,000,000元的餘下資產支持證券。

資產支持證券乃以本集團收取若干租金及物業管理費用的權利作抵押。

於2016年11月11日，本集團一家中國附屬公司發行了另一項本金額為人民幣1,700,000,000元的資產支持證券，年期為三年，年利率介乎3.90%至5.50%，本金分期償還，其中人民幣100,000,000元為中國附屬公司購買的次級證券。資產支持證券扣除發行成本及由中國附屬公司認購的次級證券後的所得款項淨額約為人民幣1,593,125,000元。

於2017年10月31日，本公司中國附屬公司贖回了本金額為人民幣300,000,000元的第一批資產支持證券。於2018年10月29日，本公司的中國附屬公司贖回了總本金額為人民幣550,000,000元的第二批資產支持證券。

資產支持證券乃以本集團的若干投資物業及收取自物業銷售產生的若干應收款的權利作抵押。

23 借貸(續)

(b) 公司債券(續)

(iii) 中國公司債券

於2015年12月4日，本集團一家中國附屬公司按面值100%，發行總本金額為人民幣500,000,000元的7.50%五年期中國非公開發行公司債券。中國附屬公司於2018年贖回了本金額為人民幣500,000,000元的公司債券。

於2016年1月19日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣2,700,000,000元的6.20%三年期中國公司債券。

於2016年3月8日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣500,000,000元的6.00%三年期中國公司債券。

於2016年8月25日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣800,000,000元的5.25%兩年期中國公司債券。中國附屬公司於2018年贖回了本金額為人民幣767,697,500元的公司債券。

於2017年8月29日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的6.80%三年期中國公司債券。

於2018年12月13日，本集團一家中國附屬公司按面值100%，發行總本金額為人民幣1,000,000,000元的7.5%三年期中國公司債券。

(c) 銀行借貸

於2018年12月31日，銀行借貸人民幣25,862,769,000元(2017年：人民幣15,684,690,000元)由物業及設備(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)以及持作銷售竣工物業(附註10)及受限制現金(附註18)作抵押。有抵押銀行借貸人民幣3,502,866,000元(2017年：人民幣2,399,356,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註39(b)(ii))。

(d) 其他借貸

於2018年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣4,305,500,000元(2017年：人民幣2,737,751,000元)由土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)以及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

23 借貸(續)

(e) 本集團的借貸面臨的利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日之較早者如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2018年12月31日	3,848,980	7,583,337	21,352,591	1,595,500	34,380,408
於2017年12月31日	2,229,569	8,741,633	13,686,056	1,122,750	25,780,008
計入流動負債的借貸：					
於2018年12月31日	4,049,056	8,928,164	-	-	12,977,220
於2017年12月31日	2,493,326	7,262,534	-	-	9,755,860

(f) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2021年票據I(附註(i))	1,342,493	1,188,596	1,266,851	1,247,877
2021年票據II(附註(i))	2,360,739	2,247,904	-	-
2020年票據(附註(ii))	3,670,615	3,297,424	1,922,656	1,936,384
公司債券(附註(ii))	5,051,961	5,230,378	8,144,218	8,141,728
銀行借貸(附註(iii))	18,959,520	18,959,520	12,093,225	12,093,225
其他借貸(附註(iii))	2,995,080	2,995,080	2,353,058	2,353,058
	34,380,408	33,918,902	25,780,008	25,772,272

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2018年及2017年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。
- (ii) 公共債券之公允價值乃經參考截至2018年12月31日止年度最後交易日頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。非公共債券之公允價值按借貸率折現之估計現金流量估計得出，並列為第二層公允價值層級。
- (iii) 公允價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之現行市場利率折現之現金流估計得出，並列為第二層公允價值層級。

23 借貸(續)

(g) 借貸的實際利率如下：

	12月31日	
	2018年	2017年
優先票據	6.84%	7.78%
公司債券	6.60%	6.49%
銀行及其他借貸	6.54%	5.81%
短期融資券	6.62%	—

(h) 借貸的到期情況如下：

	優先票據 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	其他借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
一年內	155,451	4,450,385	7,060,964	1,310,420	12,977,220
1至2年	3,670,615	1,991,837	8,062,639	2,995,080	16,720,171
2至5年	3,703,232	3,060,123	7,269,342	—	14,032,697
5年以上	—	—	3,627,540	—	3,627,540
	7,529,298	9,502,345	26,020,485	4,305,500	47,357,628
於2017年12月31日					
一年內	2,377,426	3,402,277	3,591,464	384,693	9,755,860
1至2年	—	7,149,264	3,899,104	1,772,768	12,821,136
2至5年	3,189,507	994,953	5,721,722	580,290	10,486,472
5年以上	—	—	2,472,400	—	2,472,400
	5,566,933	11,546,494	15,684,690	2,737,751	35,535,868

(i) 於2018年及2017年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	700,000	—
— 一年後屆滿	3,479,133	3,054,855
固定利率：		
— 一年內屆滿	640,000	—
	4,819,133	3,054,855

24 可換股債券

於2018年2月13日，本公司發行本金總額為1,990,000,000港元初始轉換價為5.4463港元的零票息可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券以港元計值。經扣除佣金及開支後，認購可換股債券所得款項淨額約為1,964,000,000港元（相等於約人民幣1,589,328,000元）。

債券持有人有權將於可換股債券發行日期起至2019年2月11日到期日止期間，隨時轉換可換股債券為本公司普通股（「轉換權」）。轉換權與主債務並非密切相關，並分類為衍生負債。於2018年12月31日，主債務的賬面值為人民幣1,743,638,000元，轉換權的公允價值為零。

可換股債券其後於2019年2月11日按面值悉數贖回，到期收益率為2.75%。

25 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
將於超過12個月後變現	327,691	241,394
將於12個月內變現	171,652	126,448
	499,343	367,842
遞延所得稅負債：		
將於超過12個月後變現	(5,201,896)	(4,539,257)
將於12個月內變現	(928,294)	(194,514)
	(6,130,190)	(4,733,771)
	(5,630,847)	(4,365,929)

遞延所得稅變動淨額如下：

	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	(4,365,929)	(3,681,528)
於所得稅開支確認(附註33)	(212,247)	(242,448)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支(附註21(c))	(53)	(10,064)
合併過往持作共同控制實體的實體(附註41)	(1,052,618)	(522,860)
出售附屬公司	—	90,971
於12月31日	(5,630,847)	(4,365,929)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	229,690	231,079	460,769
於所得稅開支計入	14,055	255,907	269,962
於2018年12月31日	243,745	486,986	730,731
於2017年1月1日	229,962	218,997	448,959
於所得稅開支(扣除)/計入	(272)	14,474	14,202
出售附屬公司	-	(2,392)	(2,392)
於2017年12月31日	229,690	231,079	460,769

遞延所得稅負債

	土地使用權 賬面值超出 稅項基準部份 人民幣千元	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	投資物業 重估收益 暫時差異 人民幣千元	重估按 公允價值計量 且其變動計入 其他全面收入之 金融資產的 暫時差異 (2017年： 可供出售 金融資產) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	(123,923)	(4,778)	(4,603,891)	(94,106)	(4,826,698)
合併先前持作共同控制實體的實體(附註41)	(1,052,618)	-	-	-	(1,052,618)
於所得稅開支計入/(扣除)	140,323	(715)	(621,817)	-	(482,209)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支	-	-	-	(53)	(53)
於2018年12月31日	(1,036,218)	(5,493)	(5,225,708)	(94,159)	(6,361,578)
於2017年1月1日	-	(4,413)	(4,042,032)	(84,042)	(4,130,487)
合併過往持作共同控制實體的實體	(428,955)	-	(93,905)	-	(522,860)
於所得稅開支計入/(扣除)	305,032	(365)	(561,317)	-	(256,650)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支	-	-	-	(10,064)	(10,064)
出售附屬公司	-	-	93,363	-	93,363
於2017年12月31日	(123,923)	(4,778)	(4,603,891)	(94,106)	(4,826,698)

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可以變現時就稅項虧損結轉確認入賬。本集團並無就可供結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣888,027,000元(2017年：人民幣721,784,000元)確認遞延所得稅資產人民幣222,006,750元(2017年：人民幣180,446,000元)。稅項虧損最多可結轉五年。

稅項虧損將於下列年度到期：

年份	人民幣千元
2019年	123,412
2020年	109,827
2021年	226,002
2022年	78,827
2023年	349,959
	888,027

概無就若干附屬公司的預扣稅及未匯付盈利的其他應付稅項確認遞延所得稅負債人民幣2,504,389,000元(2017年：人民幣2,186,590,000元)。於2018年12月31日，未匯付盈利合共人民幣29,035,890,000元(2017年：人民幣24,893,158,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。

26 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(附註(a))	9,705,474	7,156,449
— 關聯方(附註39(d))	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(附註39(d))	5,686,893	4,508,599
— 非控制性權益	2,028,688	1,872,266
— 第三方(附註(b))	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

26 貿易及其他應付款(續)

(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

(b) 其他應付款項主要包括本集團物業買家的訂金。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 本集團的貿易及其他應付款主要以人民幣列值。

(d) 貿易及其他應付款的賬面值與其公平值相若。

27 合同負債

	2018年 12月31日 人民幣千元
合同負債	16,444,184

28 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	3,490,138	2,294,105
— 中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	—	123,792
— 應付中國土地增值稅	3,151,967	2,302,227
	6,642,105	4,720,124

29 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(附註6)	200,349	159,372
捐款	239,567	58,778
土地使用權攤銷(附註7)	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

30 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資及薪金	1,151,527	866,891
退休金成本—法定退休金	202,131	146,638
其他員工福利及利益	51,255	41,154
股份獎勵計劃項下的僱員服務價值	—	751
	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)
	1,255,221	959,117

30 員工成本(續)

(a) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有四名(2017年：四名)為董事，彼等薪酬已於附註43的分析中反映。截至2018年及2017年12月31日止年度餘下一名(2017年：一名)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資及薪金	760	720
退休計劃供款	96	87
房屋津貼	96	96
	952	903

薪酬屬於以下組別：

	人數	
	2018年	2017年
薪酬組別(港元)		
1,000,000港元 – 1,500,000港元	1	1

(b) 退休金 – 界定供款計劃

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

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

31 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(附註(a))	(3,305)	(3,391)
其他	25,455	7,089
	216,369	558,174

(a) 該款項主要是指將金融資產及負債按現行年末匯率由外幣兌換為人民幣時產生的換算虧損淨額。該款項不包括計入「融資成本－淨額」(附註32)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

32 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	1,684,685	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	—
	2,958,352	2,023,488
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	806,627	(359,518)
減：資本化	(2,388,320)	(1,091,352)
	1,376,659	572,618

33 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
	2,953,565	1,864,236
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
	3,165,812	2,280,440

其他全面收入的稅務開支於附註21(c)披露。

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

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前利潤	6,813,461	6,148,183
按適用企業所得稅率計算	1,798,150	1,721,418
不可扣除所得稅開支之影響	304,837	92,443
毋須繳納所得稅收入之影響	(9,285)	(160,492)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	(46,809)	(49,340)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	106,697	44,526
動用先前未確認之稅項虧損	(28,356)	(24,819)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(346,859)	(218,902)
	1,778,375	1,404,834
中國土地增值稅	1,387,437	875,606
	3,165,812	2,280,440

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。

33 所得稅開支(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島之附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

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

34 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)	2,837,007	3,336,752
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,997,303	3,967,240
每股基本盈利(每股人民幣分)	70.973	84.108

34 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。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。

35 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 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建議末期股息	812,565	654,911

36 現金流資料

(a) 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前利潤	6,813,461	6,148,183
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	200,349	159,372
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	33,117	24,241
投資物業公允價值收益－淨額(附註8)	(2,500,520)	(2,135,356)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註16)	(187,234)	(197,359)
股份獎勵計劃攤銷	–	751
其他收入及收益－淨額(附註31)	(216,369)	(558,174)
融資成本－淨額(附註32)	1,376,659	572,618
營運資金變動：		
開發中物業及持作銷售竣工物業	(13,990,830)	(508,665)
受限制現金	(147,608)	273,895
貿易及其他應收款	441,263	1,104,547
合同資產	(6,967)	–
預付款	2,141,468	(2,717,775)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	–	22,665
貿易及其他應付款	(1,658,989)	2,369,947
合同負債(2017年：客戶墊款)	12,625,491	(254,779)
經營活動產生的現金	4,923,291	4,304,111

36 現金流資料(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	來自關聯方的 貸款 人民幣千元	一年內到期的 借款 人民幣千元	一年後到期的 借款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的債務淨額	4,527,438	9,755,860	25,780,008	-	40,063,306
現金流量	2,457,129	(149,506)	10,297,398	1,609,433	14,214,454
償還利息	-	(1,064,398)	-	-	(1,064,398)
合併先前持作共同控制實體的 實體(附註41)	-	-	810,000	-	810,000
匯兌調整	-	66,954	640,052	134,205	841,211
重新分類	-	4,288,436	(4,288,436)	-	-
其他非現金變動(附註(i))	(1,285,996)	79,874	1,141,386	-	(64,736)
於2018年12月31日的債務淨額	5,698,571	12,977,220	34,380,408	1,743,638	54,799,837

	來自關聯方的 貸款 人民幣千元	一年內到期的 借款 人民幣千元	一年後到期的 借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日的債務淨額	3,130,361	7,536,083	22,490,090	33,156,534
現金流量	2,642,439	(2,086,904)	7,159,522	7,715,057
償還利息	-	(1,261,865)	-	(1,261,865)
合併先前持作共同控制實體的實體 出售附屬公司	-	320,000	665,000	985,000
匯兌調整	-	(8,000)	(202,000)	(210,000)
重新分類	-	(164,132)	(84,080)	(248,212)
其他非現金變動(附註(i))	(1,245,362)	5,346,072	(5,346,072)	-
於2017年12月31日的債務淨額	4,527,438	9,755,860	25,780,008	40,063,306

(i) 其他非現金變動主要包括i)年內共同控制實體變為本集團附屬公司後對銷來自共同控制實體的貸款；及ii)利息開支及優先票據及公司債券的發行成本攤銷。

37 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	15,662,393	11,378,429
共同控制實體的借貸擔保(附註(b))	822,500	1,519,000
	16,484,893	12,897,429

37 財務擔保合同(續)

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

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

- (b) 即為取得借貸而提供予數家共同控制實體的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

38 承擔

(a) 物業發展支出的承擔

	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
	8,974,949	4,178,685

(b) 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：

	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	—
	120,362	6,214

39 關聯方交易

(a) 重大關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
許健康先生	最終控股股東，亦是本公司董事
控股股東，包括黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	最終控股股東的直系家族成員，許華芳先生及許華芬女士亦是本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及許健康先生全資擁有的附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由最終控股股東控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由最終控股股東控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由最終控股股東控制
青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司	由最終控股股東控制
福建平安報警網絡有限公司	由最終控股股東控制
弘商有限公司	由最終控股股東控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司	本集團的共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司	本集團的共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司	本集團的共同控制實體
上海興萬置業有限公司	本集團的共同控制實體
上海旭亭置業有限公司	本集團的共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司	本集團的共同控制實體
天津順集置業有限公司	本集團的共同控制實體
寧波寶龍華豐置業發展有限公司	本集團的共同控制實體

39 關聯方交易(續)

(a) 重大關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
上海寶展房地產開發有限公司	本集團的共同控制實體
南京威潤房地產開發有限公司	本集團的共同控制實體
漳州寶龍英聚房地產有限公司	本集團的共同控制實體
寧波雅戈爾新長島置業有限公司	本集團的共同控制實體
上海半傑企業管理有限公司	本集團的共同控制實體
上海都絢企業管理有限公司	本集團的共同控制實體
天津愉景城置業有限公司	本集團的共同控制實體
浙江舟山中軸置業有限公司	本集團的聯營公司
徐州金碧房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南京寶茂置業有限公司	本集團的聯營公司
杭州展驤實業有限公司	本集團的聯營公司
常熟世寶房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
泉州世茂世悅置業有限公司	本集團的聯營公司
天津宏耀裝修工程有限公司	本集團的聯營公司
金華市瑞麟房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
鎮江恒潤房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
溫州萬聚置業有限公司	本集團的聯營公司
義烏眾耀房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
泉州市上泉實業發展有限公司	本集團的聯營公司
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
上海湖康企業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海湖邦房地產有限公司	本集團的聯營公司

39 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
交易性質		
控股股東		
物業銷售	14,941	—
由最終控股股東控制		
來自關聯方之租金收入	3,249	2,349
物業管理費收入	725	771
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	31,531	43,946
一名關聯方收取的酒店住宿服務費用	2,294	1,218
共同控制實體		
向共同控制實體銷售建築材料	136,357	68,242
向共同控制實體提供諮詢服務	7,983	34,058
就共同控制實體之借貸擔保	822,500	1,519,000

許健康先生(本集團的最終控股股東)的若干緊密家族成員與本集團多家中國附屬公司訂立買賣協議。上文提及當中，許華芬女士亦為非執行董事。

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

- (ii) 於2018年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,502,866,000元(2017年12月31日：銀行借貸人民幣2,399,356,000元)提供擔保(附註23)。
- (iii) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中按本集團與各關聯方共同磋商的條款進行。

39 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	17,673	14,735
—退休金成本	1,536	1,096
	19,209	15,831

(d) 與關聯方的結餘

於2018年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制	21,376	21,376
共同控制實體	5,243,081	5,796,673
聯營公司	3,191,771	14
	8,456,228	5,818,063
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
由最終控股股東控制	11,678	17,561
共同控制實體	—	1,278
	11,678	18,839
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(iii))：		
由最終控股股東控制	495,065	437,143
共同控制實體	4,245,084	3,327,941
聯營公司	946,744	743,515
	5,686,893	4,508,599
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(i))：		
控股股東	9,686	6,570

39 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

(i) 計入合同負債之應付關聯方款項主要為控股股東就向本集團購買物業而支付的墊款。

計入貿易應收款之應收共同控制實體款項主要來自向共同控制實體出售建築材料。

(ii) 計入貿易應付款之應付關聯方款項主要來自購買辦公室設備及保安智能化系統服務，其為無抵押、免息及須按合同條款結付。

(iii) 計入其他應收款／應付款之應收／應付關聯方款項之性質為現金墊款。除應收若干其共同控制實體款項(附註12)為計息外，其他款項為無抵押、免息及按要求收取／償還。

40 本公司主要附屬公司

本公司於2018年12月31日的主要附屬公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
寶龍地產(維京)控股有限公司	英屬維爾京群島 2007年7月20日	有限責任公司	100港元	100%	-	英屬維爾京群島投資 控股
Wide Evolution Limited	香港 2008年2月11日	有限責任公司	1港元	100%	-	香港投資控股
寶龍地產(香港)控股有限公司	香港 2007年7月5日	有限責任公司	1港元	100%	-	香港投資控股
寶龍置地發展有限公司	香港 2008年10月3日	有限責任公司	100港元	82%	18%	香港投資控股
上海寶龍物業管理有限公司	中國 2007年4月5日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	-	中國物業管理
杭州寶龍房地產開發有限公司	中國 2010年12月14日	有限責任公司	人民幣1,320,691,004元	100%	-	中國物業開發及物業 投資
上海寶龍康晟房地產發展有限公司	中國 2011年8月11日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業 投資

40 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
重慶寶龍長潤置業發展有限公司	中國 2010年10月28日	有限責任公司	人民幣66,597,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
洛陽寶龍置業發展有限公司	中國 2006年3月3日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
寶龍集團(青島)置業發展有限公司	中國 2006年7月13日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	100%	-	中國物業開發、物業投資及酒店營運
寶龍星創實業(杭州)有限公司	中國 2016年6月21日	有限責任公司	149,424,383美元	42%	58%	中國物業開發及物業投資
徐州寶信房地產開發有限公司	中國 2010年6月18日	有限責任公司	14,900,000美元	80%	20%	中國物業開發及物業投資
寧波寶龍華展置業發展有限公司	中國 2017年1月13日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	57%	43%	中國物業開發及物業投資
新鄉寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月25日	有限責任公司	293,833,329美元	100%	-	中國物業開發及物業投資
鎮江寶龍置業發展有限公司	中國 2011年11月9日	有限責任公司	人民幣635,112,293元	100%	-	中國物業開發及物業投資
廈門寶龍實業有限公司	中國 2013年11月25日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍展飛房地產開發有限公司	中國 2013年12月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發、物業投資及酒店營運

40 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
晉江市晉龍實業發展有限公司	中國 2010年12月20日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海康睿房地產發展有限公司	中國 2014年1月27日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
煙台寶龍置業發展有限公司	中國 2012年6月6日	有限責任公司	人民幣281,606,216元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍康駿房地產開發有限公司	中國 2013年7月30日	有限責任公司	人民幣196,078,431元	93%	7%	中國物業開發及物業投資
阜陽寶龍辰耀置業有限公司	中國 2014年8月29日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	42%	58%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍睿承房地產開發有限公司	中國 2015年12月18日	有限責任公司	人民幣335,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
上海賢通置業有限公司	中國 2012年2月21日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
青島寶龍置業發展有限公司	中國 2009年11月24日	有限責任公司	人民幣139,832,933元	100%	-	中國物業開發及物業投資
安溪寶龍置業發展有限公司	中國 2010年1月27日	有限責任公司	人民幣52,500,000元	85%	15%	中國物業開發、物業投資及酒店營運
溫州寶信房地產開發有限公司	中國 2018年7月6日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資

40 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	有限責任公司	人民幣572,141,200元	100%	-	中國物業開發及物業投資
宿遷寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月10日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
蚌埠寶龍置業有限公司	中國 2006年2月21日	有限責任公司	人民幣10,500,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
青島寶龍房地產發展有限公司	中國 2007年11月21日	有限責任公司	人民幣44,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
杭州華展房地產開發有限公司	中國 2013年12月4日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
鄭州茂龍企業管理諮詢有限公司	中國 2005年4月7日	有限責任公司	人民幣289,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
福州寶龍房地產發展有限公司	中國 2003年10月21日	有限責任公司	人民幣66,104,400元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍富閣房地產開發有限公司	中國 2015年11月26日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
杭州龍耀實業有限公司	中國 2017年8月3日	有限責任公司	人民幣981,036,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
寧波寶龍華隅置業發展有限公司	中國 2018年6月13日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	82%	18%	中國物業開發及物業投資

40 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
紹興豪湖房地產開發有限公司	中國 2017年10月25日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	42%	58%	中國物業開發及物業投資
無錫嘉禦置業有限公司	中國 2017年11月1日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	67%	33%	中國物業開發及物業投資
南通星龍房地產開發有限公司	中國 2017年12月15日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	41%	59%	中國物業開發及物業投資
長影長流(海南)房地產開發有限公司	中國 2014年4月3日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	21%	79%	中國物業開發及物業投資
杭州東輝置業有限公司	中國 2016年2月19日	有限責任公司	-	41%	59%	中國物業開發及物業投資
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國 2008年5月13日	有限責任公司	人民幣204,924,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍英聚企業發展有限公司	中國 2012年6月25日	有限責任公司	87,500,000美元	82%	18%	中國投資控股
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國 2010年12月15日	有限責任公司	3,000,000美元	100%	-	中國投資控股
上海龍潛實業發展有限公司	中國 2013年11月13日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	82%	18%	中國投資控股
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司	中國 2006年8月29日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	100%	-	中國酒店營運

40 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/成立 地點及日期	法人類別	已發行及繳足 股本/實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
上海寶龍實業發展有限公司	中國 2010年2月22日	有限責任公司	人民幣4,183,562,245元	100%	-	中國投資控股
寧波遠大實業投資有限公司	中國 2011年8月23日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	90%	10%	中國物業開發及物業 投資
無錫譽恒資產經營管理有限公司	中國 2013年10月28日	有限責任公司	人民幣37,707,200元	100%	-	中國物業投資
寧波湯仕瑪置業有限公司	中國 2008年10月31日	有限責任公司	61,643,836美元	90%	10%	中國物業開發及物業 投資
上海瑞龍投資管理有限公司	中國 2010年6月8日	有限責任公司	人民幣105,000,000元	100%	-	中國投資控股
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國 2007年6月29日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	-	中國物業管理

上表列示董事認為主要影響本集團業績及資產淨值之本集團主要附屬公司，且董事認為，詳列所有附屬公司的資料將導致篇幅過於冗長。

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故該等綜合財務報表所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。以上名單的中國成立附屬公司均為有限責任公司。

41 共同控制實體變為附屬公司

於2018年1月1日及2018年7月1日，長影集團及杭州茂輝及其附屬公司(「茂輝集團」)的合營夥伴將共同控制項目之控制權轉讓予本集團。於長影集團及茂輝集團之投資被視為已出售，並於被視為出售當日按公允價值重新計量，由此產生的重估收益人民幣11,846,000元將根據香港財務報告準則第3號—業務合併於損益中確認。

下表概述重新計量於共同控制實體投資的收益、收購可識別資產的公允價值、所承擔負債及於相關合併日期確認的非控制性權益。

	長影集團 人民幣千元	茂輝集團 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團於相關實體投資的賬面值	401,768	195,242	597,010
重新計量相關實體的公允價值收益	4,100	7,746	11,846
於相關實體投資的公允價值	405,868	202,988	608,856
確認所收購可識別資產及所承擔負債的金額			
物業及設備	1,538	180	1,718
開發中物業	4,264,484	1,567,828	5,832,312
貿易及其他應收款	5,145	2,092,978	2,098,123
預付稅項	3,523	75,939	79,462
預付款	5,497	1,183	6,680
現金及現金等價物	4,204	133,501	137,705
遞延所得稅資產	—	6,420	6,420
借款	—	(810,000)	(810,000)
遞延所得稅負債	(735,401)	(317,217)	(1,052,618)
合同負債	—	(1,849,074)	(1,849,074)
貿易及其他應付款	(2,753,172)	(495,761)	(3,248,933)
可識別淨資產總額	795,818	405,977	1,201,795
非控制性權益	(389,950)	(202,989)	(592,939)
所收購可識別淨資產	405,868	202,988	608,856
商譽	—	—	—

所收購業務為本集團於相關收購日期至2018年12月31日止期間貢獻收入人民幣2,591,890,000元及淨利潤人民幣410,480,000元。倘收購已於2018年1月1日發生，本集團截至2018年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤將分別為人民幣19,593,790,000元及人民幣3,617,877,000元。

42 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	附註	12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益		6,306,863	6,306,863
流動資產			
應收附屬公司款項		15,228,209	11,198,660
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		26,928	28,953
受限制現金		–	2,037
現金及現金等價物		234,772	303,365
		15,489,909	11,533,015
總資產		21,796,772	17,839,878
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
累計虧損	(a)	(275,269)	(213,281)
總權益		888,856	1,852,881
負債			
非流動負債			
借貸		11,097,129	8,421,554
流動負債			
其他應付款及應計費用		320,923	271,064
應付附屬公司款項		2,069,150	1,745,287
借貸		5,677,076	5,549,092
可換股債券		1,743,638	–
		9,810,787	7,565,443
總負債		20,907,916	15,986,997
權益及負債總額		21,796,772	17,839,878

本公司資產負債表已於2019年3月21日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康
董事

許華芳
董事

42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	累計虧損 人民幣千元
於2017年1月1日	(271,818)
年度利潤	58,537
於2017年12月31日	(213,281)
於2018年1月1日	(213,281)
年度虧損	(61,988)
於2018年12月31日	(275,269)

43 董事福利及權益

(a) 董事及高級行政人員薪酬

截至2018年12月31日止年度，各董事薪酬如下：

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

	退休計劃				總計 人民幣千元
	工資及薪金 人民幣千元	供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	津貼及福利 人民幣千元	
執行董事					
許健康先生	1,000	-	240	-	1,240
許華芳先生	770	16	240	-	1,026
肖清平先生	640	26	240	114	1,020
施思妮女士	520	16	240	-	776
張洪峰先生	640	96	240	40	1,016
非執行董事					
許華芬女士	-	-	160	-	160
獨立非執行董事					
魏偉峰先生	-	-	260	-	260
梅建平先生	-	-	260	-	260
丁祖昱先生	-	-	260	-	260
	3,570	154	2,140	154	6,018

43 董事福利及權益(續)

(a) 董事及高級行政人員薪酬(續)

截至2017年12月31日止年度，各董事薪酬如下：

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

	退休計劃		袍金	津貼及福利	股份獎勵	
	工資及薪金	供款			計劃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
許健康先生	960	-	240	-	45	1,245
許華芳先生	720	14	240	-	36	1,010
肖清平先生	600	24	240	114	37	1,015
施思妮女士	480	14	240	-	23	757
張洪峰先生	600	87	240	40	8	975
非執行董事						
許華芬女士	-	-	144	-	-	144
獨立非執行董事						
魏偉峰先生	-	-	240	-	-	240
梅建平先生	-	-	240	-	-	240
丁祖昱先生	-	-	240	-	-	240
	3,360	139	2,064	154	149	5,866

附註：

- i) 上述薪酬包括非現金福利(股份獎勵計劃、汽車、保費及會籍)的預計價值。

(b) 董事之退休福利與離職福利

截至2018年12月31日止年度，概無董事收到或將收到任何退休福利或離職福利(2017年：無)。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2018年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價(2017年：無)。

43 董事福利及權益(續)

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

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

借款人名稱	關連性質	應付總額 人民幣千元	年初	年末	最高未償還 金額 人民幣千元	到期但 尚未支付 金額/總額 人民幣千元	已計提 呆壞賬/ 撥備總額 人民幣千元	年期	利率
			未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元	未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元					
於2018年12月31日：									
寶龍集團發展 有限公司	由許先生 最終控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息及 按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		
於2017年12月31日：									
寶龍集團發展 有限公司	由許先生 最終控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息及 按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

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

44 結算日後事件

於2019年1月7日，本公司發行9.125%的兩年期優先票據，本金總額為200,000,000美元，佔本金的99.331%。扣除發行費用後，票據淨收益總額約為195,965,000美元(相當於約人民幣1,349,478,000元)。

於2019年1月21日，本公司按面值的100.00%發行5.85%的270日短期融資券，本金總額為人民幣300,000,000元。

於2019年2月11日，本公司已贖回本金總額人民幣1,791,937,000元的可換股債券。

於2019年3月5日，本公司發行7.20%的兩年期公司債券(中期融資券)，本金總額為人民幣1,000,000,000元，佔面值的100.00%。

五年財務摘要

綜合資產負債表

12月31日

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產					
非流動資產	55,186,910	50,030,078	42,305,100	34,403,062	29,006,267
流動資產	76,867,630	45,460,670	36,822,419	32,259,152	28,147,460
總資產	132,054,540	95,490,748	79,127,519	66,662,214	57,153,727
權益及負債					
總權益	32,804,940	29,474,189	25,940,249	22,758,529	20,609,482
負債					
非流動負債	40,716,605	30,513,779	26,531,616	20,491,772	17,689,834
流動負債	58,532,995	35,502,780	26,655,654	23,411,913	18,854,411
總負債	99,249,600	66,016,559	53,187,270	43,903,685	36,544,245
權益及負債總額	132,054,540	95,490,748	79,127,519	66,662,214	57,153,727

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	19,593,790	15,592,641	14,295,617	11,907,300	9,662,995
銷售成本	(12,041,179)	(10,367,557)	(9,517,476)	(7,985,447)	(6,880,023)
毛利	7,552,611	5,225,084	4,778,141	3,921,853	2,782,972
投資物業公允價值收益－淨額	2,500,520	2,135,356	1,519,884	1,503,628	599,325
銷售及營銷成本	(785,914)	(500,091)	(480,839)	(486,118)	(395,666)
行政開支	(1,480,700)	(895,081)	(756,913)	(735,212)	(676,140)
其他收入及收益／(虧損)－淨額	216,369	558,174	12,200	(149,764)	(120,242)
經營利潤	8,002,886	6,523,442	5,072,473	4,054,387	2,190,249
融資(成本)／收入－淨額	(1,376,659)	(572,618)	(678,968)	(364,189)	(30,606)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤／(虧損)	187,234	197,359	314,295	157,659	(709)
除所得稅前利潤	6,813,461	6,148,483	4,707,800	3,847,857	2,158,934
所得稅開支	(3,165,812)	(2,280,440)	(1,958,596)	(1,512,768)	(651,340)
年度利潤	3,647,649	3,867,743	2,749,204	2,335,089	1,507,594
其他全面收入					
可能重新分類至損益的項目：					
物業及設備以及土地使用權 轉撥至投資物業之重估收益	—	—	—	—	149,379
可供出售金融資產公允價值 變動(扣除稅項)	—	30,193	11,180	8,549	(259)
外幣換算差異	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	11,180	8,549	149,120
年度全面收入總額	3,662,886	3,881,678	2,760,384	2,343,638	1,656,714
以下應佔利潤／(虧損)：					
本公司擁有人	2,837,007	3,336,752	2,464,682	2,071,110	1,370,828
永續資本工具持有人	123,045	117,017	145,765	153,100	36,750
非控制性權益	687,597	413,974	138,757	110,879	100,016
	3,647,649	3,867,743	2,749,204	2,335,089	1,507,594
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	2,852,244	3,350,687	2,475,862	2,079,659	1,519,948
永續資本工具持有人	123,045	117,017	145,765	153,100	36,750
非控制性權益	687,597	413,974	138,757	110,879	100,016
	3,662,886	3,881,678	2,760,384	2,343,638	1,656,714
年度本公司擁有人應佔利潤之每股 盈利(以每股人民幣分列示)					
—基本	70.97	84.11	62.32	52.41	34.56
—攤薄	66.40	84.06	62.22	52.32	34.54

截至12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建議末期股息	812,565	654,911	572,014	301,397	252,278

若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



年報

寶龍地產 2018

中國上海市閔行區
新鎮路1399號寶龍大廈

香港中環皇后大道中99號
中環中心58樓5813室

網址：www.powerlong.com