

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



POWERLONG
宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1238)

2019年度業績公佈

業績摘要

截至2019年12月31日止年度

- 合約銷售額約為人民幣60,350百萬元，較2018年同期上升約47.1%。
- 收入約為人民幣26,042百萬元，較2018年同期上升約32.9%。
- 租金及物業管理服務收入約為人民幣2,813百萬元，較2018年同期上升約25.1%。
- 年度利潤約為人民幣6,018百萬元，較2018年同期上升約65.0%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣4,041百萬元，較2018年同期上升約42.4%。
- 核心盈利約為人民幣4,390百萬元，較2018年同期上升約70.2%。
- 本公司擁有人應佔核心盈利約為人民幣2,680百萬元，較2018年同期上升約45.3%。
- 董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣27分，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。除末期股息外，董事會進一步宣派特別股息每股普通股港幣4分，作為本公司上市十週年誌慶以及回饋本公司股東不斷的支持。連同截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣9分，年度股息總額為每股普通股港幣40分，較2018年同期上升約33%。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」或「寶龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

		12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	2	5,225,130	3,370,562
土地使用權	2	–	1,181,965
投資物業	2, 4	51,084,641	45,659,136
採用權益法核算之投資		5,593,928	4,127,443
遞延所得稅資產		592,882	499,343
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產		382,139	348,461
		62,878,720	55,186,910
流動資產			
開發中物業		36,446,920	32,350,267
持作銷售竣工物業		10,617,428	9,442,602
合同資產		279,916	6,967
貿易應收款	5	1,986,680	1,519,989
其他應收款		16,496,617	14,732,697
預付款		8,892,891	2,014,617
預付稅項		1,019,461	727,215
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		207,662	297,565
受限制現金		3,365,115	935,935
現金及現金等價物		20,305,545	14,839,776
		99,618,235	76,867,630
總資產		162,496,955	132,054,540

		12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價		719,088	1,164,125
其他儲備		1,669,289	681,076
保留盈利		29,451,835	25,442,263
		<u>31,840,212</u>	<u>27,287,464</u>
永續資本工具		820,364	1,552,254
非控制性權益		6,246,452	3,965,222
		<u>6,246,452</u>	<u>3,965,222</u>
總權益		<u>38,907,028</u>	<u>32,804,940</u>
負債			
非流動負債			
借貸	6	39,942,307	34,380,408
租賃負債		197,515	–
其他應付款	7	87,617	206,007
遞延所得稅負債		6,516,251	6,130,190
		<u>6,516,251</u>	<u>6,130,190</u>
		<u>46,743,690</u>	<u>40,716,605</u>
流動負債			
借貸	6	15,320,774	12,977,220
可換股債券		–	1,743,638
貿易及其他應付款	7	29,972,583	20,725,848
合同負債		22,694,564	16,444,184
即期所得稅負債		8,625,998	6,642,105
租賃負債		232,318	–
		<u>232,318</u>	<u>–</u>
		<u>76,846,237</u>	<u>58,532,995</u>
總負債		<u>123,589,927</u>	<u>99,249,600</u>
權益及負債總額		<u>162,496,955</u>	<u>132,054,540</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3	26,041,632	19,593,790
銷售成本	8	<u>(16,558,591)</u>	<u>(12,041,179)</u>
毛利		9,483,041	7,552,611
投資物業公允價值收益－淨額	4	2,394,403	2,500,520
銷售及營銷成本	8	(984,474)	(785,914)
行政開支	8	(1,439,687)	(1,480,700)
其他收入及收益－淨額	9	<u>927,108</u>	<u>216,369</u>
經營利潤		10,380,391	8,002,886
融資成本－淨額	10	(899,775)	(1,376,659)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		<u>375,755</u>	<u>187,234</u>
除所得稅前利潤		9,856,371	6,813,461
所得稅開支	11	<u>(3,838,474)</u>	<u>(3,165,812)</u>
年度利潤		<u>6,017,897</u>	<u>3,647,649</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差異		<u>4,736</u>	<u>15,079</u>
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)		<u>25,259</u>	<u>158</u>
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>29,995</u>	<u>15,237</u>
年度全面收入總額		<u>6,047,892</u>	<u>3,662,886</u>

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤：		
本公司擁有人	4,041,116	2,837,007
永續資本工具持有人	69,556	123,045
非控制性權益	<u>1,907,225</u>	<u>687,597</u>
	<u>6,017,897</u>	<u>3,647,649</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	4,071,111	2,852,244
永續資本工具持有人	69,556	123,045
非控制性權益	<u>1,907,225</u>	<u>687,597</u>
	<u>6,047,892</u>	<u>3,662,886</u>
年度本公司擁有人應佔利潤之		
每股盈利(以每股人民幣分列示)	12	
—基本	100.4	71.0
—攤薄	<u>99.8</u>	<u>66.4</u>

綜合財務報表附註

1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團該等綜合財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估作出修訂。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本) 香港會計準則第28號(修訂本) 年度改進	具有負補償的預付款特性 於聯營公司及共同控制實體之長期權益 香港財務報告準則之年度改進，2015年至 2017年週期
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算

除附註2所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋並無對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

已頒佈但並非對截至2019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、修訂及詮釋如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第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3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂概念框架	財務報告經修訂概念框架	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

預期該等新訂及經修訂的準則及經修訂的框架將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

2 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務資料及由2019年1月1日起首次採納的新會計政策的影響。

本集團已自強制採納日期2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號。本集團已採納簡化過渡方法，並無重列2018年報告期間的比較金額。因此，因新租賃規則所產生的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團已就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認相關租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借款利率貼現。於2019年1月1日適用於租賃負債的加權平均承租人新增借款利率為5.46%。

(i) 已採用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估，
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃，
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(ii) 租賃負債的計量

確認的租賃負債分類如下：

	於2019年 1月1日 人民幣千元
流動租賃負債	82,335
非流動租賃負債	217,541
	<hr/>
租賃負債總額	299,876
	<hr/>

(iii) 使用權資產的計量

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據2018年12月31日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初始應用日期，概無繁重租賃合約須對使用權資產進行調整。

截至2019年12月31日及2019年1月1日，土地使用權分別重新分類為使用權資產。

(iv) 於2019年1月1日資產負債表中確認的調整

因採納香港財務報告準則第16號引致會計政策的變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

於2019年1月1日	物業及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	貿易及 其他應付款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
期初結餘(如前所報)	3,370,562	45,659,136	1,181,965	(20,725,848)	-
土地使用權重新分類為 使用權資產	1,181,965	-	(1,181,965)	-	-
確認租賃負債及使用權 資產	7,998	132,560	-	159,318	(299,876)
期初結餘(經重列)	<u>4,560,525</u>	<u>45,791,696</u>	<u>-</u>	<u>(20,566,530)</u>	<u>(299,876)</u>

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團於2019年1月1日的保留盈利產生影響。

(v) 出租人會計處理

本集團並無因採納香港財務報告準則第16號而需對根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出調整。

3 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、商業運營及住宅物業管理及其他物業開發相關業務。其他物業開發相關業務主要為酒店業務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。年度收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	22,477,631	16,667,415
投資物業租金收入	1,419,940	1,123,555
提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入	1,392,768	1,125,083
其他物業開發相關業務收入	751,293	677,737
	<u>26,041,632</u>	<u>19,593,790</u>

(a) 分部業績指各分部並無金融資產公允價值收益／虧損、出售金融資產收益／虧損、金融資產股息收入、未分配經營成本、融資成本－淨額以及所得稅開支的利潤。截至2019年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	22,477,631	1,513,619	1,620,457	751,293	-	26,363,000
分部間收入	-	(93,679)	(227,689)	-	-	(321,368)
收入	<u>22,477,631</u>	<u>1,419,940</u>	<u>1,392,768</u>	<u>751,293</u>	<u>-</u>	<u>26,041,632</u>
分佔共同控制實體稅後利潤	225,003	-	-	-	-	225,003
分佔聯營公司稅後利潤／(虧損)	150,973	-	-	(221)	-	150,752
分部業績	8,308,362	3,367,105	153,633	(107,659)	-	11,721,441
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產公允價值虧損						(32,395)
出售按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產之虧損						(3,993)
金融資產股息收入						2,390
未分配經營成本						(931,297)
融資成本－淨額						(899,775)
除所得稅前利潤						9,856,371
所得稅開支						(3,838,474)
年度利潤						<u>6,017,897</u>
折舊及確認為開支的攤銷	80,115	-	3,872	189,019	-	273,006
投資物業公允價值收益／(虧損) －淨額(附註4)	-	2,461,812	(67,409)	-	-	2,394,403

截至2018年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	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	<u>16,667,415</u>	<u>1,123,555</u>	<u>1,125,083</u>	<u>677,737</u>	<u>-</u>	<u>19,593,790</u>
分佔共同控制實體稅後利潤	102,767	-	-	-	-	102,767
分佔聯營公司稅後利潤/(虧損)	85,323	-	-	(856)	-	84,467
分部業績	5,653,640	3,122,393	122,515	(112,944)	-	8,785,604
其他收入及收益-淨額						216,369
未分配經營成本						(811,853)
融資成本-淨額						<u>(1,376,659)</u>
除所得稅前利潤						6,813,461
所得稅開支						<u>(3,165,812)</u>
年度利潤						<u>3,647,649</u>
折舊	60,825	-	6,091	133,433	-	200,349
確認為開支的土地使用權攤銷	-	-	-	33,117	-	33,117
投資物業公允價值收益-淨額 (附註4)	-	2,500,520	-	-	-	<u>2,500,520</u>

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

(b) 於2019年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	90,943,400	53,632,823	3,039,962	6,192,617	(5,695,015)	148,113,787
其他資產						<u>14,383,168</u>
總資產						<u>162,496,955</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,862,523	-	4,700	-	-	3,867,223
於聯營公司之權益	1,681,040	-	-	45,665	-	<u>1,726,705</u>
分部負債	43,203,510	3,002,928	1,463,645	4,614,762	(5,695,015)	46,589,830
其他負債						<u>77,000,097</u>
總負債						<u>123,589,927</u>
資本開支	393,945	2,786,741	155,065	323,690	-	<u>3,659,441</u>

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	商業運營 及住宅 物業管理 人民幣千元	其他物業 開發相關 業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	69,471,350	47,870,178	1,752,372	4,814,650	(5,325,247)	118,583,303
其他資產						<u>13,471,237</u>
總資產						<u>132,054,540</u>
分部資產包括：						
於共同控制實體之權益	3,151,990	-	-	-	-	3,151,990
於聯營公司之權益	929,568	-	-	45,885	-	<u>975,453</u>
分部負債	28,955,446	2,771,337	1,027,149	3,807,519	(5,325,247)	31,236,204
其他負債						<u>68,013,396</u>
總負債						<u>99,249,600</u>
資本開支	74,778	4,091,436	2,553	297,151	-	<u>4,465,918</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	148,113,787	118,583,303
其他資產		
—預付稅項	1,019,461	727,215
—遞延所得稅資產	592,882	499,343
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	4,674,339	3,020,704
—應收關聯方的其他應收款	7,408,233	8,456,228
—未分配物業及設備	76,940	108,144
—其他企業資產	21,512	13,577
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產	382,139	348,461
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	207,662	297,565
總資產	<u>162,496,955</u>	<u>132,054,540</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	46,589,830	31,236,204
其他負債		
—即期所得稅負債	8,625,998	6,642,105
—遞延所得稅負債	6,516,251	6,130,190
—即期借貸	15,320,774	12,977,220
—可換股債券	—	1,743,638
—非即期借貸	39,942,307	34,380,408
—應付關聯方的其他應付款	5,956,236	5,686,893
—應付非控制性權益的股息	148,880	—
—其他企業負債	489,651	452,942
總負債	<u>123,589,927</u>	<u>99,249,600</u>

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

分部資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、合約資產、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備及投資物業添置。

(c) 會計政策變動

採納附註2所述新租賃準則對本年度的分部披露有下列影響。

	增加			
	投資物業 公允價值 虧損 人民幣千元	折舊 人民幣千元	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
商業運營及住宅物業管理	67,409	–	209,045	369,634
物業開發	–	6,384	14,039	14,250
	<u>67,409</u>	<u>6,384</u>	<u>223,084</u>	<u>383,884</u>

並無重列比較分部資料。因此，就上述項目披露的分部資料與上年度披露的資料並非完全可比。

4 投資物業

	竣工投資 物業 人民幣千元	在建中投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度			
於2019年1月1日期初賬面淨值(如前所報)	39,372,689	6,286,447	45,659,136
會計政策變動(附註2.iv)	132,560	–	132,560
於2019年1月1日期初賬面淨值(經重列)	39,505,249	6,286,447	45,791,696
添置	208,731	2,721,904	2,930,635
結轉	6,073,400	(6,073,400)	–
公允價值收益—淨額	822,896	1,571,507	2,394,403
出售	(32,093)	–	(32,093)
於2019年12月31日	46,578,183	4,506,458	51,084,641
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	3,898,223	(3,898,223)	–
公允價值收益—淨額	1,217,886	1,282,634	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

5 貿易應收款

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款	2,032,754	1,539,849
— 第三方	2,020,186	1,533,235
— 關聯方	12,568	6,614
減：虧損撥備	(46,074)	(19,860)
	1,986,680	1,519,989

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

貿易應收款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	1,522,726	1,330,017
90日以上及180日以內	20,447	63,076
180日以上及365日以內	108,479	91,778
365日以上	381,102	54,978
	2,032,754	1,539,849

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2019年12月31日，已就貿易應收款總額計提撥備人民幣46,074,000元(2018年：人民幣19,860,000元)。

貿易應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	19,860	25,474
減值撥備	28,554	1,538
年內撇減為不可收回款項的應收款	(2,340)	(1,938)
撥回未動用款項	—	(5,214)
於12月31日	46,074	19,860

- (b) 於2019年及2018年12月31日，貿易應收款公允價值約相等於其賬面值。

6 借貨

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債之借貨：		
優先票據	13,073,322	7,529,298
公司債券	9,488,475	9,202,345
銀行借貨	26,048,451	23,836,141
—有抵押	25,909,556	23,678,425
—無抵押	138,895	157,716
其他借貨—有抵押	1,477,200	3,399,400
減：非流動借貨之即期部分	(10,145,141)	(9,586,776)
	39,942,307	34,380,408
計入流動負債之借貨：		
銀行借貨—有抵押	3,498,953	2,184,344
其他借貨—有抵押	677,400	906,100
短期融資券	999,280	300,000
長期借貨之即期部分	10,145,141	9,586,776
	15,320,774	12,977,220
總借貨	55,263,081	47,357,628

7 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款	12,757,169	9,705,474
—關聯方	33,945	11,678
—第三方	12,712,860	9,686,795
—票據應付款—第三方	10,364	7,001
其他應付款及應計費用	15,451,948	10,205,657
—關聯方	5,956,236	5,686,893
—非控制性權益	3,373,658	2,028,688
—第三方	6,122,054	2,490,076
留成金應付款	1,105,426	683,152
收購土地使用權應付款	90,401	56,981
其他應付稅項	506,376	280,591
應付非控制性權益的股息	148,880	—
	30,060,200	20,931,855
減：非即期部分		
其他應付款—第三方	(87,617)	(206,007)
即期部分	29,972,583	20,725,848

(a) 於2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	9,184,699	6,317,246
90日以上及180日以內	2,171,344	1,717,541
180日以上及365日以內	1,046,201	866,463
365日以上及3年以內	354,925	804,224
	12,757,169	9,705,474

8 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018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	14,431,134	10,214,258
員工成本(包括董事薪酬)	1,541,141	1,255,221
僱員福利開支—包括董事薪酬	1,797,418	1,404,913
減：開發中物業、在建投資物業及興建中物業之資本化	(256,277)	(149,692)
稅項及其他徵費	190,123	218,886
廣告成本	489,538	385,836
物業管理費用	391,643	219,282
酒店營運開支	374,683	318,260
折舊及攤銷	273,006	233,466
—物業及設備	227,444	200,349
—使用權資產	45,562	—
—土地使用權	—	33,117
捐款	154,385	239,567

9 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售共同控制實體收益	805,854	—
利息收入	120,957	166,947
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產公允價值(虧損)/收益	(32,395)	7,744
出售投資物業收益	9,220	6,096
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產虧損	(3,993)	—
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產股息收入	2,390	1,586
匯兌收益/(虧損)—淨額	1,406	(3,305)
重新計量於共同控制實體投資之公允價值收益	—	11,846
其他	23,669	25,455
	927,108	216,369

10 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息開支：		
借貨	3,572,605	2,918,861
可換股債券	5,135	39,491
租賃負債	21,341	—
	3,599,081	2,958,352
融資活動產生之匯兌虧損—淨額	167,881	806,627
減：資本化之融資成本	(2,594,010)	(2,388,320)
融資成本	1,172,952	1,376,659
銀行存款利息收入	(273,177)	—
融資成本—淨額	899,775	1,376,659

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,988,146	1,485,982
中國土地增值稅	1,566,225	1,467,583
	<u>3,554,371</u>	<u>2,953,565</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	460,132	292,393
中國土地增值稅	(176,029)	(80,146)
	<u>284,103</u>	<u>212,247</u>
	<u>3,838,474</u>	<u>3,165,812</u>

中國企業所得稅

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

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

海外所得稅

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

香港利得稅

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

12 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,041,116</u>	<u>2,837,007</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,025,418</u>	<u>3,997,303</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>100.4</u>	<u>71.0</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。可換股債券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可換股債券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	
	2019年	2018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	4,041,116	2,837,007
加：可換股債券之利息開支	5,135	39,491
用於計算每股攤薄盈利	4,046,251	2,876,498
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	4,025,418	3,997,303
調整：		
可換股債券	30,449	334,937
用於計算每股攤薄盈利	4,055,867	4,332,240
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	99.8	66.4

年內發行之可換股債券被視為潛在普通股，其用以釐定自發行日期起每股攤薄盈利。可換股債券沒有用以釐定每股基本盈利。

13 股息

於2019年派付的股息包括(i)派付2018年末期現金股息每股普通股港幣23.2分，合計港幣927,374,000元(相等於人民幣816,070,000元)(2017年末期現金股息：每股普通股港幣19.6分，合計港幣783,471,000元)及(ii)以現金形式派付的2019年中期股息每股普通股港幣9.0分，合計港幣372,951,000元(相等於人民幣335,329,000元)(2018年中期現金股息：每股普通股港幣6.8分，合計港幣271,817,000元)。

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣27.0分(根據於2019年12月31日的匯率，相當於人民幣24.2分)。按於2019年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計港幣1,118,854,000元(相等於約人民幣1,002,247,000元)。除末期股息外，董事會進一步宣派特別股息每股普通股港幣4分(根據於2019年12月31日的匯率，相當於人民幣3.6分)。特別股息合計港幣165,756,000元(相等於約人民幣148,481,000元)。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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息	1,002,247	812,565
特別股息	148,481	—

14 結算日後事項

- (a) 於2020年1月20日，本公司的全資附屬公司上海寶龍實業發展(集團)有限公司按面值100.00%發行6.67厘五年期公司債券，本金總額為人民幣930,000,000元。
- (b) 於2020年1月22日，寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，乃本集團的附屬公司)就全球發售其發售股份有關的超額配股權(「超額配股權」)按每股發售股份港幣9.50元獲行使而予發行22,500,000股寶龍商業股份，因超額配股權獲行使所得款項總額約為港幣213,700,000元。
- (c) 於2020年1月31日，本公司透過聯交所回購其本身合共500,000股股份，代價為港幣2.15百萬元(相等於約人民幣1.92百萬元)。回購後尚未註銷該等股份。
- (d) 自2020年初以來，2019新型冠狀病毒疫情(「**2019新冠疫情爆發**」)肆虐中國及其他國家，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本公司董事已評估2019新冠疫情爆發對本集團可能有下列潛在影響：

- 本集團2020年的租金收入可能因下列各項而受影響：短暫豁免向租戶收取不超過一個月租金、物業管理費或若干雜項費用；租戶要求調整現行的租約條款；及因2019新冠疫情爆發導致經濟短期放緩，原因在於本集團的若干租金及管理費收入將按照租戶的實際業務量而有所變動。
- 本集團採用公允價值模式計量其投資物業。於2020年，本集團投資物業的公允價值可能因2019新冠疫情爆發而出現波動。

截至綜合財務報表日期未能可靠地估算上述的整體財務影響。

本集團將密切注視2019新冠疫情爆發的進展，並繼續評估其對本集團租賃市場、財務狀況及經營業績的影響。

管理層討論與分析

市場回顧

回顧年內，中國房地產市場整體維穩，全國商品房成交總額平穩增長，成交面積增速繼續放緩。中央重申堅持房住不炒，著力防範房地產金融風險。地方調控緊盯市場變化，因城、因區、因勢綜合施策保持房地產市場平穩運行。地區優化調控措施，多措並舉滿足自住需求；多地調整土拍規則，引導土地市場穩定運行；熱點城市、熱點區域土地市場回暖明顯。國家繼續加快多主體供給，多渠道保障、租購並舉的住房制度，繼續強化住房保障體系建設。行業內的企業繼續集中化發展，百強企業市場份額進一步擴大，行業龍頭銷售增速放緩。房企積極有效地應對環境的變化，以定位主流需求、高性價比、創新產品贏得市場；均衡、穩健、高效、高質為特徵的行業新風正在形成。

業務回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)商業運營及住宅物業管理(「物業管理服務」)；和(iv)其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

物業開發

截至2019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」)60,350百萬元(2018年：約人民幣41,036百萬元)，較2018年同期增加約47.1%。於2019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3,767,519平方米(2018年：2,821,607平方米)，較2018年同期增加約33.5%。

截至2019年12月31日止年度，本集團合約銷售繼續創歷史新高，同比大幅度增加主要是由於：(i)持續加強產品研發，產品定位準確；堅持品質要求及注重客戶體驗；(ii)住宅項目「369」開發模式提高開發效率，加快周轉及去化取得良好效果；(iii)項目銷售因地制宜，適合當地市場需求，同時滿足地方政府要求。本集團操作大盤的能力進一步提高，有6個項目單盤合約銷售超過人民幣20億元。回顧年內，其中貢獻較大的主要項目(包括附屬公司及共同控制實體)位於寧波、杭州、溫州、紹興、金華、南京及海口。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	截至2019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	716,247	13,947,075	19,472
住宅	3,051,272	46,402,926	15,208
合計	<u>3,767,519</u>	<u>60,350,001</u>	<u>16,018</u>

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2019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5,076,029平方米(2018年：約4,817,380平方米)，較2018年增加約5.4%。

回顧年內，本集團圓滿完成了6個購物中心開業任務。由本集團運營之紹興袍江寶龍廣場於2019年9月13日成功開業，杭州臨安寶龍廣場於2019年11月22日成功開業，天津濱海寶龍廣場於2019年12月18日成功開業，上海寶楊寶龍廣場、寧波寶龍廣場及南京高淳寶龍廣場三個物業項目於2019年12月22日同時成功開業。

上海寶楊寶龍廣場作為本集團年度標杆項目，以「Mall+商業街」建築有機融合，開業首日客流超過30萬人次。杭州臨安寶龍廣場作為杭州臨安區規模最大的一站城市商業綜合體，以100%的招商率、開業率開業，首日總客流量約15萬人次，創下該區客流和銷售額記錄。

得益於區域化運營管理能力不斷夯實，招商能力不斷成熟，商業生態升級，商業運營管理持續發展，截至2019年12月31日，本集團持有及管理的商業廣場已達到42家，另管理3家輕資產項目，開發項目及開業面積均位居行業前列。

於2019年12月30日，本集團分拆子公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」，股份代號：9909.HK)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市，預期分拆寶龍商業獨立上市將推動本集團商業管理業務加速發展。

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。

2019年12月31日，本集團旗下擁有9家國際品牌酒店(上海閔行寶龍艾美酒店、上海寶龍麗笙酒店、上海國展寶龍麗筠酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、青島城陽寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店、鹽城雅樂軒酒店及阜陽寶龍溫德姆至尊豪廷大酒店)，並擁有及經營8家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店、江蘇淮安藝悅酒店、杭州富陽藝悅酒店、上海臨港藝悅精選酒店、重慶合川藝悅精選酒店、上海吳涇藝悅酒店及杭州濱江藝瑀酒店)。

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。

於2019年12月31日，本集團擁有的優質土地儲備總建築面積約為29.7百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為20.9百萬平方米；持作未來發展物業約為8.8百萬平方米。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。2019年12月31日，本集團土地儲備超過百分之七十佈於長三角地區。

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：

2019年新增土地儲備(於2019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
上海嘉定新城辦公項目	商辦	34	102.3	100.00%
泰州2018(6-1)號地塊項目	商住	122	220.3	46.74%
寧波奉化3-18地塊項目	商住	39	96.5	77.90%
寧波奉化03-02地塊項目	住宅	23	57.1	77.90%
紹興上虞曹娥景區(2018)J5地塊項目	商住	102	106.9	15.58%
溫州平陽昆雅路南側A02地塊項目	住宅	45	59.3	39.73%
紹興新昌下石演地塊項目	商住	56	111.2	38.95%
杭州臨安城東A-32地塊項目	住宅	44	53.2	19.48%
台州溫嶺生活中心地塊項目	商住	91	272.5	46.74%
杭州拱墅桃源地塊項目	商業	42	126.0	46.74%
紹興柯橋濱海工業區地塊項目	商住	153	275.7	38.87%
台州路橋5號地塊項目	商住	100	104.7	46.74%
金華義烏青口地塊項目	商住	72	198.7	25.71%
台州路橋6號地塊項目	商住	22	26.2	46.74%
常州雕莊鳳凰新城項目	商住	115	246.2	48.45%
舟山市普陀區大幹地塊項目	商住	17	42.6	25.71%
金華磐安地塊項目	商住	112	217.3	54.53%
青島即墨商貿城片區地塊項目	商住	127	200.7	24.60%
舟山定海竹山門地塊項目	商住	28	66.2	38.95%

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
杭州臨安錦南北地塊項目	商住	37	93.3	51%
南京地鐵和燕路、曹後村地塊項目	商辦	15	45.7	66.00%
紹興諸暨城西商務區地塊項目	住宅	124	148.6	32.30%
台州椒江大轉盤地塊項目	商住	99	237.8	77.90%
海口美錦項目	商住	212	174.3	41.82%
寧波江北貨運市場地塊項目	商住	87	199.0	26.49%
杭州臨安錦南新城地鐵上蓋綜合體項目	商住	57	148.3	26.49%
台州天臺縣中心城區地塊項目	住宅	54	80.8	38.17%
寧波奉化04-23地塊項目	住宅	41	98.3	77.90%
湖州吳興區2019-20商住項目	商住	91	272.9	47.50%
寧波寧海老城區特色文化街地塊項目	商住	59	61.3	31.16%
金華義烏廿三里地塊項目	商住	125	249.9	47.50%
寧波五江口地塊項目	商住	191	478.3	19.48%
無錫丁蜀鎮17號A地塊項目	商住	78	156.9	51.00%
無錫丁蜀鎮22-26號C-G地塊項目	商住	230	311.1	51.00%
杭州良渚新城勾陽路地塊項目	商住	131	486.5	27.87%
金華蘭溪項目	商住	126	254.6	57.00%
珠海高新區項目	商住	84	292.9	90.10%
湖州長興雉城街道地塊項目	商住	69	138.8	100.00%
寧波奉化04-17地塊項目	商住	57	159.7	77.90%
無錫新吳二期項目	商住	111	211.6	95.00%
珠海金灣項目	商住	158	431.9	45.08%
合計		<u>3,581</u>	<u>7,316.1</u>	

* 總建築面積不包括地下及停車位。

展望

2020年是貫徹十九大主旨的第二年。展望2020年，貨幣、金融政策的持續性穩定，經濟增長向好趨勢不變，房地產政策長效管理機制繼續深入發揮調控作用，中華人民共和國（「中國」）房地產市場中長期運行環境良性有序，平穩健康。

房地產行業規模仍在高位運轉，仍然是中國經濟的支柱行業，高質量聚焦發展仍是中國房地產行業的主旋律。面對不斷發展變化的市場，本集團確立新的歷史使命「讓空間有愛」，用愛的心讓空間連結一切美好，實現可持續發展，創造最佳體驗的空間和服務，本集團矢志發展成為受人尊敬的百年企業，不斷穩固及提升中國房地產行業及商業運營管理領先地位。

新冠肺炎疫情發生以來，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急方案，控制疫情。本集團亦響應號召，積極應對，包括捐款及採取多項減租措施給予商戶支持；另本公司於2020年1月進行股份回購，以彰顯對公司長遠策略及前景的信心。疫情雖讓中國房地產市場2020年前期承壓，但對全年規模總體影響有限。疫情雖導致了復工、開盤延遲，對本集團原有的推盤節奏造成影響，本集團亦及時調整了供貨週期及結構，降低了風險因素。管理層對中國房地產行業及本集團未來長遠發展仍充滿信心。

綜合當前形勢，本集團將進一步提高2020年合約銷售目標至人民幣75,000百萬元。高周轉仍然是本集團營銷的主綫。本集團擬升級「369」開發模式，提高去化率，加速現金回流。本集團亦將繼續構建與銷售規模匹配的內部管控機制及組織體系，營銷全過程參與開發與運營，提升專業及專項營銷能力。

未來新型城鎮化質量將不斷提高，本集團將繼續拓展優質土地儲備。本集團繼續緊隨國家「長三角一體化」戰略，堅持以上海為中心的長三角區域精耕布局；同時也將以珠海為核心的粵港澳大灣區列為重點目標市場及業務拓展區域，集中布局。本集團會加強區域重點城市及的市場跟踪和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

2020年將是購物中心密集開業一年，本集團將整合優勢資源，確保年內實現11個購物中心的開業。本集團將會以分拆旗下子公司寶龍商業在聯交所主板獨立上市為契機，聚焦打造寶龍商業的核心競爭力，提高商業管理的組織能力，實現商業管理跨越式發展。同時持續堅持客戶導向方針，注重顧客體驗，提升商業招商能力，提升服務品質，營造有「愛」商業空間。圍繞商業數字化，繼續探索科技賦能「新商業」戰略落地實施。本集團將進一步完善商業資產管理體系、提高資產回報率。

本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，深入推進信息化的財務管理能力，促進管理效率提升。同時本集團將控制整體負債規模，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「因愛而立，同心致遠」，本集團將胸懷堅定目標、凝聚全體寶龍人的智慧與力量，共同打造一個積極進取、受人尊重的中國房地產行業標杆，邁向更高境界。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售收入、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他物業開發相關業務收入。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣26,042百萬元(2018年：約人民幣19,594百萬元)，較2018年同期增加約32.9%，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2019年12月31日止年度，已出售及交付項目的收入約為人民幣22,478百萬元(2018年：約人民幣16,667百萬元)，較2018年同期增加約34.9%，主要是由於住宅類物業銷售增長所致。

回顧年內，已出售及交付物業業態分布如下：

		截至2019年12月31日止年度		
區域		已出售及 交付建築 面積	已出售及 交付金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣/ 平方米)
長三角	商業	326,832	3,796,511	11,616
	住宅	1,015,994	14,931,507	14,696
環渤海	商業	40,951	358,191	8,747
	住宅	5,438	53,966	9,924
中西部	商業	160,094	1,058,866	6,614
	住宅	23,306	158,975	6,821
海西區	商業	23,393	143,085	6,117
	住宅	143,934	1,103,347	7,666
其他	住宅	47,860	873,183	18,245
	合計	<u>1,787,802</u>	<u>22,477,631</u>	<u>12,573</u>
	商業	551,270	5,356,653	9,717
	住宅	<u>1,236,532</u>	<u>17,120,978</u>	<u>13,846</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2019年12月31日止年度，本集團投資物業錄得租金收入(經扣除集團內部交易抵銷)約人民幣1,420百萬元(2018年：約人民幣1,124百萬元)，較2018年同期增加約26.3%。

截至2019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及其他第三方開發的項目提供商業運營及住宅物業管理服務。扣除集團內部交易抵銷，淨收入約為人民幣1,393百萬元(2018年：約人民幣1,125百萬元)，較2018年同期增加約23.8%。

截至2019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收入約為人民幣2,813百萬元(2018年：約人民幣2,249百萬元)，較2018年同期增加約25.1%。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。

其他物業開發相關業務收入

其他物業開發相關業務收入主要包括酒店運營收入、提供建築及裝飾服務等。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得的其他物業開發相關業務收入約為人民幣751百萬元(2018年：約人民幣678百萬元)，較2018年同期增加約10.8%，主要是由於酒店收入同比增長。

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2019年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣16,559百萬元(2018年：約人民幣12,041百萬元)，較2018年增加約37.5%，主要是由於年內已出售及交付物業總數增加而導致成本總額增加所致。

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，毛利約為人民幣9,483百萬元(2018年：約人民幣7,553百萬元)，較2018年同期增加約25.6%主要是由於地產銷售收入增加所致；毛利率為36.4%，較2018年同期38.5%下降約2.1個百分點。

投資物業公允價值收益

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣2,394百萬元(2018年：約人民幣2,501百萬元)，較2018年同期減少約4.3%，重估收益減少主要是由於購物廣場市場租金增幅相對平緩。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團之銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣2,424百萬元(2018年：約人民幣2,267百萬元)，較2018年增長約6.9%。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2019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376百萬元(2018年：約人民幣187百萬元)，較2018年同期增加約101.1%，主要是由於共同控制實體及聯營公司淨利潤額增加所致。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，本集團之所得稅開支約為人民幣3,838百萬元(2018年：約人民幣3,166百萬元)，較2018年同期增加約21.2%，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2019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4,041百萬元(2018年：約人民幣2,837百萬元)，較2018年同期增加約42.4%。

截至2019年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣100.4分(2018年：約人民幣71.0分)，較2018年同期增加約41.5%。

截至2019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公允價值之收益及融資活動產生之匯兌虧損)達約人民幣4,390百萬元(2018年：約人民幣2,579百萬元)，較2018年同期增加約70.2%。

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心盈利(即不包括回顧年內應佔投資物業公允價值之收益及融資活動產生之匯兌虧損)達約人民幣2,680百萬元(2018年：約人民幣1,844百萬元)，較2018年同期增加約45.3%。

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2019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23,671百萬元(2018年：約人民幣15,776百萬元)，較2018年底增加約50.0%。

借款

本集團於2019年12月31日的借款總額約為人民幣55,263百萬元(2018年：約人民幣49,102百萬元)，較2018年底增加約12.5%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣31,703百萬元、公司債券約人民幣9,488百萬元、短期融資券約人民幣999百萬元、優先票據約人民幣13,073百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣15,321百萬元，一年後到期的借款約為人民幣39,942百萬元。

於2019年1月14日，本公司按99.331%折讓完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年9.125厘，到期日為2021年1月14日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月7日、2019年1月8日及2019年1月16日的公告。

於2019年1月21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(「**上海寶龍實業**」)發行2019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5.85厘，到期日為2019年10月19日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年1月22日的公告。

於2019年3月5日，上海寶龍實業發行2019年第一期中期票據，發行總額為人民幣1,000百萬元，名義利率為每年7.20厘，到期日為2021年3月7日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年3月8日的公告。

於2019年4月1日，上海寶龍實業發行住房租賃專項公司債券(第一期)，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年7.20厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月2日的公告。

於2019年4月24至25日，上海寶龍實業發行2019年第二期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.72厘，到期日為2019年12月22日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月29日的公告。

於2019年7月8日，本公司(作為借款人)與中國農業銀行澳門分行、中國工商銀行(澳門)股份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帳簿管理人)及招商永隆銀行有限公司(作為代理)以及協議的其他方就兩批金額最多為200,000,000美元(包括彈性增加條款)的42個月定期雙幣貸款融資(「**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2019年7月8日的公告。

於2019年7月23日，本公司按98.974%折讓完成發行總金額為170百萬美元之優先票據，名義利率為每年6.95厘，到期日為2023年7月23日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年7月16日及2019年7月25日的公告。

於2019年8月19日，上海寶龍實業發行2019年第三期超短期融資券，發行總額為人民幣400百萬元，名義利率為每年6.40厘，到期日為2020年5月17日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年8月22日的公告。

於2019年10月16日，上海寶龍實業發行2019年第四期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年5.95厘，到期日為2020年4月14日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年10月18日的公告。

於2019年11月8日，本公司按99.536%折讓完成發行總金額為300百萬美元之優先票據，名義利率為每年7.125厘，到期日為2022年11月8日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年11月5日及2019年11月12日的公告。

於2019年11月20日，上海寶龍實業發行2019年度第一期公司債券，發行總額為人民幣1,070百萬元，名義利率為每年7.20厘。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年11月21日的公告。

於2019年12月17日，上海寶龍實業發行2019年第五期超短期融資券，發行總額為人民幣300百萬元，名義利率為每年6.20厘，到期日為2020年9月14日。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年12月23日的公告。

淨負債比率

於2019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81.2%(2018年12月31日：約101.6%)，較2018年同期下降20.4百分點，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理財務槓桿所致。

借款成本

截至2019年12月31日，總利息開支約為人民幣3,599百萬元(2018年：約人民幣2,958百萬元)，較2018年底上升約21.7%，主要是由於借款總額增長所致。實際利率由2018年的6.48%略減至2019年的6.47%，由於嚴密監控融資成本所致。本集團會繼續加強對融資成本進行控制。

信貸政策

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2019年12月31日，本集團將其賬面值約為人民幣59,880百萬元(2018年：約人民幣56,291百萬元)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2019年12月31日，有抵押的銀行及其他借款總額約為人民幣31,563百萬元(2018年：約人民幣30,168百萬元)。上述優先票據以本集團若干非中國附屬公司及非中國共同控制實體的股份質押予以擔保及抵押。

或然負債

於2019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	
	2019年 人民幣千元	2018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	23,098,673	15,662,393
就共同控制實體及聯營公司之借貸擔保	1,126,615	822,500
	<u>24,225,288</u>	<u>16,484,893</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	9,103,153	7,663,384
—收購土地使用權	4,688,797	1,311,565
	<u>13,791,950</u>	<u>8,974,949</u>

(2) 經營租賃的承擔

截至2019年12月31日，本集團並無重大短期租賃承擔。

發行新股份及所得款項用途

於2019年10月14日，本公司與天龍控股有限公司（「賣方」）及若干金融機構作為配售代理（「配售代理」）訂立配售及認購協議（「該協議」），據此，(a) 配售代理同意促使買方（或如未能成功，則由其作為主事人）按每股5.40港元的配售價（「配售價」）購買合共146,600,000股本公司現有股份（「配售股份」）；及(b) 賣方有條件地同意認購，且本公司有條件地同意向賣方配發及發行合共146,600,000股新股份，認購價為每股5.40港元（與配售價相同），以上兩種情況均須根據該協議所載條款及受其條件規限（「配售」）。配售已於2019年10月23日完成，本公司已收取所得款項淨額約781,378,000港元。

配售股份相當於：(i) 於該協議日期本公司已發行股本約3.67%；及(ii) 經發行配售股份擴大的本公司已發行股本約3.54%。按照該協議日期2019年10月14日（「最後交易日」）每股股份收市價5.91港元計算，配售股份市值約為866,406,000港元。

配售價為每股配售股份5.40港元，即較：(i) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.91港元折讓約8.63%；(ii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續五（5）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份5.782港元折讓約6.61%；及(iii) 於最後交易日（包括該日）前最後連續十（10）個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份5.684港元折讓約5.00%。

配售所得款項總額約為791,640,000港元，所得款項淨額（經扣除配售的所有適用費用及開支後）約為781,378,000港元。本公司擬動用配售所得款項淨額在未來機會出現時作可能的業務發展或投資及作為本集團一般營運資金用途。截至2019年12月31日，配售所得款項淨額已按照擬定用途全數動用。

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2019年12月31日，本集團的非人民幣金融資產或負債主要為以美元或港元列值的借款，合共約為人民幣14,577百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至2019年12月31日止年度，本集團未出現任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員11,631名(2018年：11,042名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額約為人民幣1,797百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪酬水平看齊。有關員工培訓方面，本集團亦為員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。

股東週年大會

本公司的股東週年大會計劃於2020年6月12日(星期五)舉行(「股東週年大會」)。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及本公司組織章程細則所規定的形式刊印及寄發。

股息

於2020年3月9日舉行的董事會會議上，董事會建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股港幣27分(「末期股息」)，須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。除末期股息外，經考慮本集團的業務、財務及現金流量狀況以及市況，董事會進一步宣派特別股息每股普通股港幣4分(「特別股息」)，作為本公司上市十週年誌慶以及回饋本公司股東不斷的支持。連同已於2019年12月10日派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股港幣9分，年度股息總額為每股普通股港幣40分，較2018年同期上升約33%。

末期股息(倘獲本公司股東批准)連同特別股息將於2020年8月5日(星期三)或前後派發予2020年6月22日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 出席股東週年大會

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2020年6月8日(星期一)至2020年6月12日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年6月5日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 獲派建議末期股息及特別股息

為釐定可享有截至2019年12月31日止年度擬派付末期股息及特別股息的股東資格，本公司將於2020年6月18日(星期四)至2020年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格可享有截至2019年12月31日止年度擬派付末期股息及特別股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年6月17日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2019年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2019年12月31日止年度遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2019年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

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

董事認為，本公司就截至2019年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2019年12月31日止年度的年報。

審核委員會

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

審核委員會已聯同本公司核數師與本公司管理層審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

核數師

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)已同意本公佈有關本集團截至2019年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註內的數字(金額載於本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公佈作出任何核證。

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

充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2019年12月31日止年度及直至本公佈日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份總數的25%以上。

於聯交所及本公司網站刊發2019年年報

本公司截至2019年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司的股東，並於聯交所的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載。

致謝

本公司已於聯交所主板上市10周年，伴隨中國房地產市場的整體發展而不斷實現本集團經營目標，同時更使寶龍在公司治理、價值創造等方都實現了躍升，這離不開社會各界的鼎力支持。本人謹代表董事會感謝一直以來信任和支持本公司的股東、投資者、客戶及各業務合作夥伴，感謝集團各級員工恪盡職守。本集團將堅定信念，繼續為客戶提供更優質的產品和服務，為股東及投資者創造更理想回報，為社會創造更大價值。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2020年3月9日

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