

# 年報

## 2019

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	29
董事及高級管理人員	42
企業管治報告	48
董事會報告	59
獨立核數師報告	70
綜合資產負債表	74
綜合全面收益表	76
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	79
綜合財務報表附註	81
五年財務摘要	175



# 集團簡介

寶龍地產控股有限公司(1238.HK)(「本公司」或「寶龍」)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2019年12月31日，本集團已開發、擁有及經營155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  
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  
56樓5603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  
中信銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司

## 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](http://www.powerlong.com)

## 歷程及獎項

### 4月

- 寶龍與騰訊正式推出「Power Sun」戰略合作安排

### 9月

- 浙江紹興袍江寶龍廣場成功開業

### 7月

- 成功發行2023年到期1.7億美元6.95%優先票據

## 10月

- 寶龍在聯交所上市十週年誌慶
- 寶龍完成首度配售146,600,000股股票

## 12月

- 成功分拆旗下物業管理公司——寶龍商業管理控股有限公司在聯交所主板上市
- 天津濱海、上海寶揚、寧波鄞州、南京高淳四個寶龍廣場成功開業

## 11月

- 戰略佈局大灣區，取得旗下首個珠海高新區項目
- 成功發行2022年到期3億美元7.125%優先票據
- 杭州臨安寶龍廣場成功開業



## 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

- 2019中國房地產百強企業
- 2006-2019連續十四年中國房地產百強企業
- 2019中國房地產優秀品牌企業
- 2019中國商業地產公司品牌價值TOP10
- 2019中國商業地產項目品牌價值TOP10—寶龍廣場
- 2018-2019中國房地產年度社會責任感企業
- 2019中國商業地產優秀企業
- 2019中國商業地產標杆企業
- 2019中國房地產上市公司商業運營優秀企業
- 2019中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
- 2019中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10
- 2019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

- 2019中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強
- 2019中國房地產開發企業50強
- 2019中國房地產開發企業責任地產10強

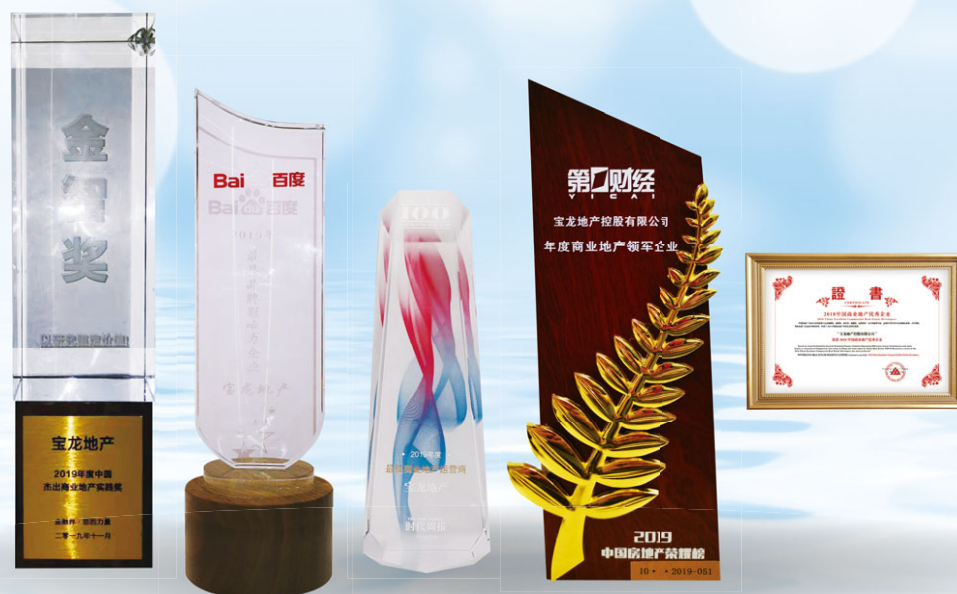
## 標準排名

- 2019中國綠色地產(商業)TOP10
- 2019中國綠色地產TOP10
- 2019中國房企綠色信用指數TOP50(中期)
- 2019中國綠色樓盤TOP10—上海青浦寶龍廣場

## 媒體類及其他社會組織類獎項

- 2019年度商業地產領軍企業(「第一財經」頒發)
- 2019年度實力品牌企業(「人民網」頒發)
- 榮耀20年地產影響力企業(「搜狐焦點」頒發)
- 2019年最具品牌影響力企業(「百度」頒發)
- 優秀貢獻企業獎(「上海市閔行區七寶鎮人民政府」頒發)
- 2019年度中國商業地產TOP100(「觀點」頒發)
- 2019中國年度影響力地產品牌(「觀點」頒發)
- 2019年度中國商業地產管理能力TOP30(「觀點」頒發)
- 2019年度中國商業地產品牌價值TOP30(「觀點」頒發)
- 2019年度中國商業地產運營能力TOP30(「觀點」頒發)
- 2019年度中國房地產卓越100榜(「觀點」頒發)





- 第九屆(2019) IF商業地產年會卓越企業(「經濟觀察報」頒發)
- 第九屆(2019) IF商業地產年會卓越項目—廈門寶龍一城(「經濟觀察報」頒發)
- 2019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)
- 2019最佳商業地產運營商(「時代周報」頒發)
- 2019年度商業地產領軍企業(「21世紀經濟報道」頒發)
- 2019年度中國上市公司傑出商業地產實踐獎(「金融界」頒發)
- 中國商業地產公司綜合實力排名TOP10(「中國房地產報」頒發)
- 2019年度中國房地產綠色採購「金夥伴」獎(「中國房地產報」頒發)
- 2019年中國商業地產百強企業、2019年中國商業地產品牌價值百強企業(「中國房地產數據研究院」頒發)
- 中國商業地產運營管理創新獎—寶龍一城(「2019(第十六屆)中國商業地產行業發展論壇」頒發)
- 2019年人力資源管理傑出獎(「前程無憂」頒發)

#### 許健康先生之個人獎項

- 2019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)
- 2019中國房地產品牌貢獻人物(「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)
- 福建省非公有制經濟優秀建設者(「福建省人民政府」頒發)

#### 許華芳先生之個人獎項

- 2019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)
- 促進中國特色社會主義建設功勳人物(「上海市各地在滬企業(商會)聯合會」頒發)
- 壯麗70年中國房地產功勳人物(「中國房地產報」頒發)
- 2019中國年度影響力地產人物TOP30(「觀點」頒發)
- 2019中國商業房地產百強人物(「中國房地產數據研究院」頒發)
- 中國商業地產行業領軍人物(「中國商業地產行業發展論壇」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2019年12月31日止年度之經審核全年業績。在房地產市場長效機制持續發揮作用，中國房地產市場整體維穩的格局下，本集團準確把握市場趨勢，戰略推進成效顯著。

截至2019年12月31日止年度內，本集團實現收入人民幣26,042百萬元及擁有人應佔利潤人民幣4,041百萬元，分別同比上升約32.9%及上升約42.4%。每股基本盈利為人民幣100.4分。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27.0分（「**末期股息**」），以及特別股息每股普通股港幣4.0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9.0分，年度股息總額為每股普通股港幣40.0分，較2018年同期上升約33.3%。

## 合約銷售再創歷史新高

截至2019年12月31日止年度內，本集團將全年的合約銷售目標進一步上調到人民幣55,000百萬元。截至2019年12月31日止年度，本集團合約銷售再創歷史新高，達人民幣60,350百萬元。同比增長47.1%，圓滿實現了年度目標。

本集團合約銷售繼續創歷史新高的原因是多面，本集團持續加強產品研發，準確定位產品；堅持質量要求，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2,000百萬元。截至2019年12月31日止年度內，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。

## 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；精準佈局，及時掌握政策走向，嚴格遵守價值投資的原則下，於截至2019年12月31日止年度內，本集團繼續堅持拿地渠道的多元化，增加41個優質地塊。

截至2019年12月31日止，本集團已在全國佈局155個項目，其中在長三角地區共佈局有113個項目，佔全國項目量的72.9%，本集團堅持精準佈局戰略重點城市，合理成本的價值投資，同時堅持多元化拓展，擴大與行業領先企業的資源整合和戰略合作。本集團已於截至2019年12月31日止年度內在珠海落戶第一個項目，未來將把以珠海為核心的粵港澳大灣區列為戰略目標市場及拓展區域之一，深耕佈局。

截至2019年12月31日止，集團的土地儲備總建築面積約為29.7百萬平方米，預期可供集團三至五年的項目開發。目前，本集團土地儲備約百分之七十以上布於長三角地區。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61.0%，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。

## 商業管理服務迎來新契機

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2019年12月30日於聯交所主板成功上市，將推動本集團商業管理業務加速發展。

截至2019年12月31日止年度，本集團圓滿完成了6個開業任務。本集團始終把商業的運營管理能力的提升作為最重要管理方向之一。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，開業項目及開業面積均位居行業前列。

截至2019年12月31日止年度的開業項目當中，上海寶楊寶龍廣場作為本集團年度標杆項目，在社區Mall的實踐方面進行卓有成效的探索，「Mall+商業街」的建築有機融合，實現了100%的出租率，開業首日客流超過30萬人次。

進軍商業地產十六年，本集團已連續九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」已連續十年獲得中國商業地產公司品牌價值十強。

## 融資結構與成本不斷優化

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。截至2019年12月31日止年度內雖然整體金融環境對房地產行業偏緊，本集團的綜合實際利率較去年輕微下跌至6.47%。本集團的淨負債率下降至81.2%，主要是為達致可持續增長本集團不斷管理財務槓桿。

截至2019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23,671百萬元，一年內到期的借款額為人民幣15,321百萬元，保持了較好的流動性。

## 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線。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和的市場跟踪和研究，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「鈕扣」計劃落地實施。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。

## 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，同時更使本公司在公司治理、價值創造等方都實現了躍升，這離不開社會各界的大力支持。本人謹代表董事會感謝一直以來信任和支持我們的股東、投資者、客戶各業務合作夥伴，感謝各級員工恪盡職守。本集團將繼續堅定信念，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。

主席  
許健康

2020年3月9日

# 業務概覽

總建築面積約

# 48.2

百萬平方米

# 中國



## 概覽

### 物業開發

截至2019年12月31日，本集團擁有及經營155個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有38個完全竣工項目，其中，11個位於上海市、7個位於江蘇省、3個位於浙江省、2個位於安徽省、6個位於山東省、1個位於河南省及8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117個，其中，6個位於上海市、24個位於江蘇省、60個位於浙江省、2個位於海南省、5個位於天津市、6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、8個位於福建省及2個位於廣東省。

### 物業投資

於2019年12月31日，本集團持有總建築面積約為5,076,029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、江蘇省的南京市、鎮江市、無錫市、常州市、宿遷市及鹽城市、浙江省的杭州市、紹興市及寧波市、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、天津市、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。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。就住宅物業管理服務而言，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2019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。



## 建築面積(於2019年12月31日)

截至2019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	上海寶楊寶龍廣場	商業	270	0	270	0
	上海曹路寶龍廣場	商業	167	167	0	0
	上海奉賢寶龍廣場	商業	179	179	0	0
	上海國展寶龍城	商業	313	0	313	0
	上海虹橋寶龍天地	商業/住宅	309	309	0	0
	上海嘉定寶龍廣場	商業	193	193	0	0
	上海嘉定新城辦公項目	商業	157	0	0	157
	上海九亭中心	商業	306	306	0	0
	上海臨港寶龍廣場	商業	86	86	0	0
	上海臨港寶龍世家	商業/住宅	85	85	0	0
	上海龍湖天琅	商業	139	0	139	0
	上海羅店寶龍廣場	商業	36	36	0	0
	上海七寶寶龍城	商業	408	408	0	0
	上海青浦寶龍廣場	商業	348	348	0	0
	上海吳涇寶龍廣場	商業	98	98	0	0
	上海吳涇寶龍廣場二期	商業	83	14	69	0
	上海楊浦環創中心	商業	175	0	175	0
小計	17	-	3,352	2,229	966	157
浙江省	杭州寶龍桃源項目	商業	202	0	202	0
	杭州濱江寶龍城	商業	435	192	243	0
	杭州未來科技城寶龍廣場	商業	344	0	344	0
	杭州大江東寶龍廣場	商業/住宅	483	184	299	0
	杭州東湖城	商業	329	279	0	50
	杭州富陽寶龍廣場	商業	193	193	0	0
	杭州臨安寶龍廣場	商業/住宅	386	0	386	0
	杭州臨安寶龍旭輝城	商業	501	0	501	0
	杭州臨安城東A-32地塊項目	住宅	86	0	86	0
	杭州臨安錦南北地塊項目	商業/住宅	127	0	127	0
	杭州臨安錦南新城地鐵上蓋項目	商業/住宅	203	0	0	203
	杭州下沙寶龍廣場	商業	357	357	0	0
	杭州蕭山寶龍廣場	商業	223	223	0	0
	杭州良渚新城勾陽路地塊項目	商業/住宅	699	0	0	699
	寧波TOD奉甬新城1-18/21地塊錦園	住宅	34	0	34	0
	寧波TOD奉甬新城3-02地塊沁學園	住宅	57	0	57	0



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)
	寧波TOD奉甬新城3-08地塊雅園	住宅	50	0	50	0
	寧波TOD奉甬新城3-14地塊雲尚嘉園	商業／住宅	329	0	329	0
	寧波TOD奉甬新城3-18地塊碩園	商業／住宅	120	0	120	0
	寧波TOD奉甬新城4-17地塊項目	住宅	217	0	0	217
	寧波TOD奉甬新城4-23地塊項目	住宅	96	0	96	0
	寧波鄞州寶龍廣場	商業	134	0	134	0
	寧波寶龍三江觀邸	住宅	144	0	144	0
	寧波寶龍世家	住宅	121	0	121	0
	寧波寶龍天地	商業／住宅	63	0	63	0
	寧波寶龍一城	商業／住宅	530	0	530	0
	寧波高新寶龍廣場	商業／住宅	345	0	345	0
	寧波江北貨運市場地塊項目	商業／住宅	281	0	0	281
	寧波寧海老城區特色文化街地塊項目	商業／住宅	85	0	0	85
	寧波新長島花園	住宅	222	0	222	0
	寧波五江口地塊項目	商業／住宅	669	0	0	669
	寧波余姚北A-1地塊項目	商業／住宅	126	0	126	0
	寧波余姚北A-2地塊項目	商業／住宅	107	0	107	0
	金華蘭溪項目	商業／住宅	255	0	0	255
	金華磐安項目	商業／住宅	296	0	296	0
	金華義烏陸港寶龍廣場	商業／住宅	212	0	212	0
	金華義烏陸港蒲荷花苑	商業／住宅	286	0	286	0
	金華義烏美的寶龍世家	商業／住宅	285	0	285	0
	金華義烏廿三里項目	商業／住宅	187	0	49	138
	金華義烏青口項目	商業／住宅	291	0	291	0
	金華永康寶龍廣場	商業／住宅	348	0	348	0
	紹興寶龍世家	商業／住宅	579	0	579	0
	紹興柯橋項目	商業／住宅	381	0	381	0
	紹興上虞曹娥景區地塊項目	商業／住宅	205	0	205	0
	紹興新昌廣龍項目	商業／住宅	165	0	165	0

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)
	紹興諸暨寶龍廣場	商業／住宅	348	0	348	0
	紹興諸暨高新區項目	住宅	360	0	360	0
	台州椒江項目	商業／住宅	330	0	330	0
	台州路橋5#地塊項目	商業／住宅	149	0	149	0
	台州路橋6#地塊項目	商業／住宅	35	0	35	0
	台州天臺樾湖蘭庭	住宅	79	0	0	79
	台州溫嶺生活中心	商業／住宅	404	0	404	0
	溫州寶龍廣場	商業／住宅	482	0	153	329
	溫州翡翠天地	住宅	317	0	317	0
	溫州平陽項目	住宅	78	0	78	0
	舟山定海寶龍廣場	商業／住宅	85	0	85	0
	舟山定海竹山門項目	商業／住宅	92	0	92	0
	舟山海港城	商業	334	0	334	0
	舟山普陀寶龍天地	商業／住宅	224	0	224	0
	舟山普陀大幹項目	商業／住宅	53	0	53	0
	湖州吳興區2019-20商住項目	商業／住宅	179	0	179	0
	湖州長興項目	商業／住宅	187	0	0	187
	嘉興海寧寶龍世家	住宅	119	1	118	0
小計	63	-	15,643	1,429	11,022	3,192
江蘇省	無錫寶龍世家	商業／住宅	432	0	186	246
	無錫旺莊寶龍廣場	商業	287	287	0	0
	無錫新吳二期項目	商業／住宅	302	0	0	302
	無錫丁蜀鎮17號A地塊項目	商業／住宅	149	0	149	0
	無錫丁蜀鎮22-26號C-G地塊項目	商業／住宅	309	0	309	0
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業／住宅	346	346	0	0
	常州寶龍廣場	商業／住宅	1,057	637	0	420
	常州鳳凰新城項目	商業／住宅	328	0	328	0
	徐州寶龍觀邸	住宅	155	155	0	0
	徐州豐縣寶龍世家	商業／住宅	622	0	351	271
	徐州鳳凰源著	住宅	125	0	125	0

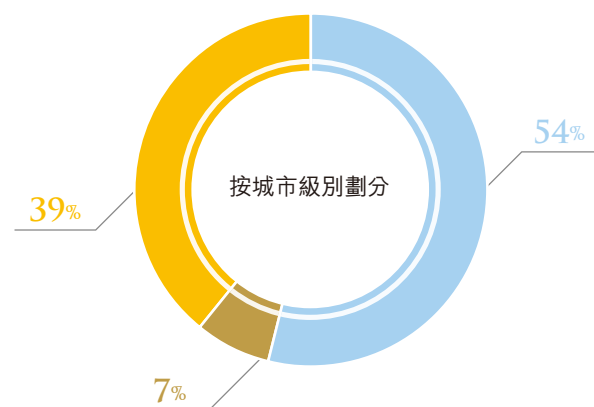
省／直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	南京地鐵項目	商業	63	0	63	0
	南京高淳寶龍廣場	商業／住宅	234	0	225	9
	南京高淳寶龍廣場二期	商業／住宅	138	0	138	0
	南京江寧金茂悅	住宅	270	0	270	0
	南京栖霞雲集99	商業／住宅	355	0	355	0
	蘇州常熟古里名仕豪庭	住宅	179	0	179	0
	蘇州常熟辛莊觀溪和園	住宅	191	0	191	0
	蘇州蘇州灣天鉞	商業／住宅	367	0	367	0
	蘇州太倉寶龍廣場	商業／住宅	288	266	0	22
	鹽城寶龍廣場	商業／住宅	493	493	0	0
	鹽城城東寶龍廣場	商業／住宅	495	0	416	79
	鎮江寶龍國際花園	住宅	382	382	0	0
	鎮江寶龍廣場	商業	246	193	53	0
	鎮江樾府	商業／住宅	236	0	236	0
	宿遷寶龍廣場	商業／住宅	486	486	0	0
	南通天鉞花園	商業／住宅	469	0	469	0
	淮安寶龍天地	商業	159	32	33	94
	淮安清江浦寶龍世家	商業／住宅	269	0	200	69
	泰州寶龍世家	商業／住宅	280	0	280	0
	揚州寶龍廣場	商業／住宅	231	231	0	0
小計	31	-	9,943	3,508	4,923	1,512
安徽省	阜陽寶龍廣場	商業／住宅	743	743	0	0
	蚌埠寶龍廣場	商業／住宅	512	512	0	0
小計	2	-	1,255	1,255	0	0
福建省	泉州安海寶龍豪苑	住宅	54	54	0	0
	泉州安溪寶龍廣場	商業／住宅	322	322	0	0
	泉州晉江寶龍廣場	商業／住宅	771	771	0	0

業務概覽

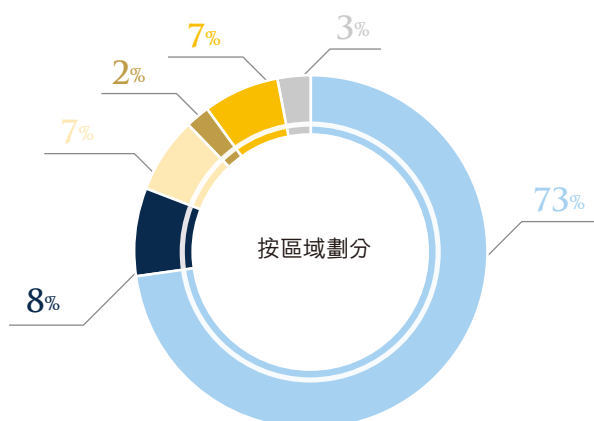
省／直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
	泉州晉江寶龍金色家園	住宅	144	144	0	0
	泉州晉江寶龍世家	商業／住宅	159	159	0	0
	泉州晉江新塘寶龍世家	商業／住宅	192	0	192	0
	泉州晉江新塘園區項目	商業／住宅	346	0	346	0
	泉州台投星河城	商業／住宅	669	0	669	0
	泉州永春寶龍廣場	住宅	384	357	27	0
	廈門寶龍一城	商業	383	301	82	0
	廈門寶龍禦湖官邸	商業／住宅	78	78	0	0
	寧德福鼎南灣片區905A地塊項目	商業／住宅	177	0	0	177
	寧德福鼎南灣片區905B地塊項目	商業／住宅	200	0	0	200
	漳州寶龍廣場	商業／住宅	227	0	27	200
	漳州雲霄將軍一號	住宅	111	111	0	0
	福州寶龍廣場	商業	228	228	0	0
小計	16	-	4,445	2,525	1,343	577
天津市	天津北線地地塊項目	商業	110	0	0	110
	天津北塘九里晴川	住宅	263	0	263	0
	天津濱海寶龍廣場	商業／住宅	779	711	68	0
	天津于家堡寶龍國際中心	商業／住宅	362	258	104	0
	天津愉景城	住宅	288	0	288	0
小計	5	-	1,802	969	723	110
山東省	青島城陽寶龍廣場	商業／住宅	794	794	0	0
	青島即墨寶龍廣場	商業／住宅	618	618	0	0
	青島即墨海爾合作項目	商業／住宅	271	0	271	0
	青島膠州寶龍大沽河藝術村	商業／住宅	271	126	38	107

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)
	青島膠州寶龍廣場	商業／住宅	352	352	0	0
	青島李滄寶龍廣場	商業／住宅	369	369	0	0
	煙臺海陽寶龍城	商業／住宅	407	138	0	269
	煙臺海陽寶龍世家	商業／住宅	549	0	162	387
	煙臺萊山寶龍廣場	商業／住宅	170	170	0	0
	煙臺蓬萊寶龍廣場	商業／住宅	330	297	33	0
	東營寶龍廣場	商業／住宅	455	263	0	192
	泰安寶龍廣場	商業／住宅	289	289	0	0
小計	12	-	4,875	3,416	504	955
海南省	海口環球100寶龍城	商業／住宅	2,062	0	1,014	1,048
	海口美錦項目	商業／住宅	111	0	0	111
小計	2	-	2,173	0	1,014	1,159
河南省	洛陽寶龍廣場	商業／住宅	1,364	1,357	0	7
	新鄉寶龍廣場	商業／住宅	1,237	781	456	0
	鄭州寶龍廣場	商業／住宅	252	252	0	0
小計	3	-	2,853	2,390	456	7
四川省	巴中寶龍名邸	住宅	173	82	0	91
小計	1	-	173	82	0	91
重慶市	重慶合川寶龍廣場	商業／住宅	621	618	3	0
小計	1	-	621	618	3	0
廣東省	珠海高新區項目	商業／住宅	396	0	0	396
	珠海金灣項目	商業／住宅	619	0	0	619
小計	2	-	1,015	0	0	1,015
總計	155	-	48,150	18,421	20,954	8,775

土地儲備(於2019年12月31日)



城市級別	建築面積 千平方米	百分比 %
一線城市	1,956	7
二線城市	16,164	54
三/四線城市	11,609	39
合計	29,729	100



區域	建築面積 千平方米	百分比 %
長三角	21,772	73
環渤海	2,292	8
海西	1,920	7
中西部	557	2
海南	2,173	7
大灣區	1,015	3
合計	29,729	100

## 運營中的購物商場

### 上海市



上海寶楊寶龍廣場

#### 上海寶楊

寶龍廣場

開幕日期：

2019年12月

運營面積：

約74,000平方米<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

#### 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<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 天津市



天津濱海寶龍廣場

#### 天津濱海

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年12月

運營面積：  
約38,000平方米<sup>註註</sup>

#### 天津于家堡

寶龍廣場

開幕日期：  
2014年12月

營面積：  
約 34,000 平方米<sup>註</sup>

### 江蘇省



南京高淳寶龍廣場

#### 南京高淳

寶龍廣場

開幕日期：  
2019年12月

運營面積：  
約59,000平方米<sup>註</sup>

#### 揚州

寶龍廣場

開幕日期：  
2017年1月

運營面積：  
約51,000平方米<sup>註</sup>

#### 常州

寶龍廣場

開幕日期：  
2016年6月

運營面積：  
約107,000平方米<sup>註</sup>

#### 鎮江

寶龍廣場

開幕日期：  
2015年9月

運營面積：  
約69,000平方米<sup>註</sup>

#### 宿遷

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年9月

運營面積：  
約121,000平方米<sup>註</sup>

#### 鹽城

寶龍廣場

開幕日期：  
2011年9月

運營面積：  
約135,000平方米<sup>註</sup>

#### 無錫旺莊

寶龍廣場

開幕日期：  
2010年10月

運營面積：  
約106,000平方米<sup>註</sup>

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

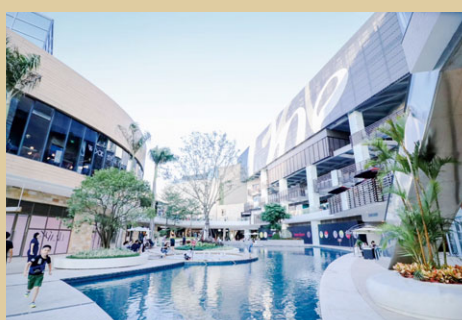
青島李滄

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

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

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

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

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107,000平方米<sup>註</sup>

蚌埠

寶龍廣場

開幕日期：

2009年12月

運營面積：

約182,000平方米<sup>註</sup>

浙江省



寧波鄞州寶龍廣場

寧波鄞州

寶龍廣場

開幕日期：

2019年12月

運營面積：

約52,000平方米<sup>註</sup>

杭州臨安

寶龍廣場

開幕日期：

2019年11月

運營面積：

約57,000平方米<sup>註</sup>

紹興袍江

寶龍廣場

開幕日期：

2019年9月

運營面積：

約30,000平方米<sup>註</sup>

杭州濱江

寶龍城

開幕日期：

2016年12月

運營面積：

約126,000平方米<sup>註</sup>

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<sup>註</sup>

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<sup>註</sup>

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<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

## 運營中的購物商場

### 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<sup>註</sup>

#### 洛陽

寶龍廣場

開幕日期：

2011年12月

運營面積：

約133,000平方米<sup>註</sup>

#### 鄭州

寶龍廣場

開幕日期：

2009年12月

運營面積：

約108,000平方米<sup>註</sup>

### 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<sup>註</sup>

註： 不含地下車位。

酒店

上海



上海臨港藝悅精選酒店

上海吳涇  
藝悅酒店

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  
藝悅精選酒店

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

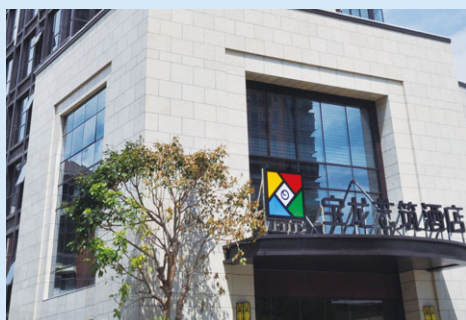
上海國展  
寶龍麗筠酒店

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

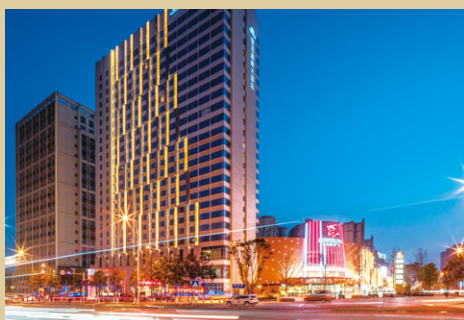
### 蘇州太倉寶龍 福朋酒店

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

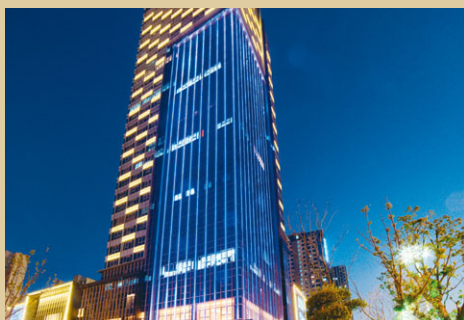
### 重慶合川 藝悅精選酒店

開幕日期：  
2018年5月

客房數量(套)：253

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



杭州濱江藝瑤酒店

### 杭州濱江 藝瑤酒店

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



讓空間有愛！

許華芳  
總裁

## 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)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2,000百萬元。截至2019年12月31日止年度內，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。

截至2019年12月31日止年度內，本集團的合約銷售業態分布如下：

截至2019年12月31日止年度			
業態	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	3,767,519	60,350,001	16,018



### 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%。

截至2019年12月31日止年度內，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瑤酒店)。

### 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、美食廣場及運動消閒設施、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。

於截至2019年12月31日止年度內，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：

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%

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
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%
杭州臨安錦南北地塊項目	商住	37	93.3	51.00%
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%

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
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		3,581	7,316.1	

\* 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

於截至2019年12月31日止年度，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。

截至2019年12月31日止年度內，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	已出售及	平均售價 (人民幣/平方米)
		交付建築 面積 (平方米)	交付金額 (人民幣千元)	
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	1,787,802	22,477,631	12,573
	商業	551,270	5,356,653	9,717
	住宅	1,236,532	17,120,978	13,846

#### 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
	<b>24,225,288</b>	<b>16,484,893</b>

## 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	<b>9,103,153</b>	7,663,384
— 收購土地使用權	<b>4,688,797</b>	1,311,565
	<b>13,791,950</b>	8,974,949

### (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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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股每股面值0.01港元的新普通股，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%。

根據該協議，配售代理同意按悉數包銷基準配售配售股份予不少於六(6)名獨立承配人，彼等及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司或其任何各自聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東的第三方，且與彼等概無關連，且並非與賣方及其一致行動人士一致行動。

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。

## 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。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**許健康**，68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選舉委員會委員。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項目。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，以及執行董事施思妮女士的家翁。

**許華芳**，42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及福建省青年聯合會副主席。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企業家學者項目（DBA）。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。許華芳先生現任寶龍商業的執行董事，該公司股份在聯交所主板上市（股份代號：9909）並為本公司的附屬公司。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」、「中國房地產功勳人物」、「中國商業地產行業領軍人物」、「促進中國特色社會主義建設功勳人物」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、執行董事施思妮女士的配偶以及非執行董事許華芬女士的胞弟。

**肖清平**，71歲，執行董事兼董事局辦公室主任，主要負責協助制定本集團整體策略及投資決策。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**，39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兼董事會主席許健康先生的兒媳、執行董事許華芳先生的妻子及非執行董事許華芬女士的弟婦。

**張洪峰**，52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**，44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。許女士現任寶龍商業的非執行董事，該公司股份在聯交所主板上市(股份代號：9909)並為本公司的附屬公司。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，彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女、執行董事許華芳先生的胞姐及執行董事施思妮女士的大姑。

## 獨立非執行董事

**魏偉峰**，58歲，獨立非執行董事，魏先生於2008年6月加盟本公司擔任獨立非執行董事。現任方圓企業服務集團(香港)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30年專業執業及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、內部控制及法規遵循、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。魏先生為香港特許秘書公會會長(2014-2015)、香港特別行政區經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員(2013-2018)及香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員(2013-2018)。魏先生目前為波司登國際控股有限公司(股份代號：3998.HK)、霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338.HK)、健合(H&H)國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)、海豐國際控股有限公司(股份代號：1308.HK)、首創鉅大有限公司(股份代號：1329.HK)、北京金隅集團股份有限公司(股份代號：2009.HK)、中國民航信息網絡股份有限公司(股份代號：696.HK)及中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800.HK)的獨立非執行董事。上述公司均於香港聯交所及／或上海證券交易所上市。魏先生亦為LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事，該等公司分別於OTC Pink Limited Information及納斯達克上市。魏先生曾於2010年12月至2017年6月擔任中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)獨立非執行董事、2014年6月至2017年6月擔任中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)獨立非執行董事、2016年3月至2018年4月擔任港橋金融控股有限公司(股份代號：2323.HK)獨立非執行董事及2014年9月至2020年1月擔任長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869.HK)獨立非執行董事。

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、英國特許公司治理公會(原稱為：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、香港證券及投資學會會員及特許仲裁人學會會員。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，美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位。

**梅建平**，60歲，獨立非執行董事。梅先生於2008年6月加盟本公司擔任獨立非執行董事。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。彼亦分別於2016年及2018年獲委任為文投控股股份有限公司(上海股票代號：600715)及地素時尚股份有限公司(上海股票代號：603587)獨立董事。

**丁祖昱**，47歲，獨立非執行董事，丁先生於2014年12月加盟本公司擔任獨立非執行董事。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。

## 高級管理人員

**廖明舜**，56歲，本公司副總裁兼首席財務官，分管財務管理中心、資金管理中心、資產管理中心，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**，48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。

**王亞軍**，49歲，本公司執行副總裁兼人力行政中心總經理，並負責總裁辦。加入本公司前曾先後擔任麥肯錫資深項目經理、龍湖集團首席戰略官和戰略發展部總經理及中南集團首席戰略官和戰略發展部負責人。彼於清華大學環境工程專業取得學士及碩士學位，於加州大學伯克利分校公共政策專業取得碩士學位，於美國亞利桑那州立大學取得商業管理碩士MBA。彼於2019年9月加入本公司。

## 董事及高級管理人員

**洪群峰**，47歲，本公司副總裁兼廣東事業部總經理，負責廣東事業部的整體業務及經營管理。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**，44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**，43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。

**黃文鐘**，49歲，本公司副總裁兼資本管理中心總經理兼投資集團總經理，主要負責處理公司資本市場業務及產業投資。彼擁有超過26年的金融工作經驗，加入本公司前擔任廈門市商業銀行董事會辦公室負責人、廈門市商業銀行信貸管理處、風險管理部負責人、廈門銀行集美支行行長、廈門銀行泉州分行行長兼任海西金融租賃有限公司(籌)籌建小組組長、海西金融租賃有限公司(籌)籌建小組組長。彼於復旦大學取得本科學歷，於廈門大學獲得EMBA碩士學位。彼亦為經濟師。彼於2016年6月加入本公司。

**黃耀明**，46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**，51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**，58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(CHAI)」。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**，46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。肖女士為英國特許公司治理公會(原稱為：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。

除另有披露者外，本公司董事會任何成員、高級管理層、主要股東或控股股東之間概無任何關係(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。

# 企業管治報告

本公司董事會欣然提呈截至2019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，為本公司股東帶來最大回報。於截至2019年12月31日止年度內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及所有適用守則條文。

## 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。

此外，董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1條所載的企業管治責任。在截至2019年12月31日止年度，董事會已審視本公司的企業管治政策及慣例、監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，確保本公司的政策及慣例符合法律法規的規定，並審視適用於本公司董事及僱員的行為守則。董事會亦已審視本公司於截至2019年12月31日止年度遵守企業管治守則的情況，並已根據企業管治守則在本企業管治報告作出披露。

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2019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。

本公司已收到獨立非執行董事各自發出的年度確認書，確認其於上市規則下的獨立性，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。

除本年報「董事及高級管理人員」一節所披露者外，於2019年12月31日，董事會成員彼等之間並無財務、業務、家族或其他重大關係。

## 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2019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2019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
<b>執行董事</b>		
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
<b>非執行董事</b>		
許華芬女士	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
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(「**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(「**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2019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2019年12月31日止年度的業績及現金流，且有關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行政總裁。董事會主席與本公司行政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。

作為本公司的行政總裁，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2019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： 香港上市規則最新修訂及董事持續責任

座談會日期： 2019年12月9日

講者： 向天寧先生、高偉紳律師事務所合夥人

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2019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2019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。經對所有董事作出特定查詢後，董事確認於截至2019年12月31日止年度內，概無任何不遵守標準守則的情況。

## 董事委員會

於截至2019年12月31日止年度內，董事會轄下有3個董事委員會，分別為審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「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

於截至2019年12月31日止年度，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以及本公司的內部審核職能的有效性提供監察，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2019年12月31日止年度內，審核委員會舉行了兩次會議，以商討並審閱本集團截至2018年12月31日止年度的財務業績及本集團截至2019年6月30日止六個月的中期業績。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。此外，審核委員會亦已審視本公司的內部審核職能的有效性，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。

審核委員會個別成員出席截至2019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

於截至2019年12月31日止年度，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向董事會作出建議，以及設立正式而具透明度的程序以評估董事的表現及釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬政策；(ii)就本公司董事及高級管理層的薪酬組合條款作出建議(如有)；及(iii)參照本集團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2019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2019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

於截至2019年12月31日止年度，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董事候選人，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2019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2019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

董事會確認其負責維持完善有效的內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並每年最少一次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，並涵蓋所有重大監控，包括財務監控、營運監控及合規監控。本公司的內部監控及風險管理系統的設計旨在管理而非消除未能達致本集團業務目標的風險，僅能針對損失的重大錯誤陳述提供合理而非絕對的保證。

本集團內部監控及風險管理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用以識別、評估及管理重大風險的過程，以及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，本公司已專設監審部負責內部監控職能（「監審部」），監審部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。監審部工作宗旨是在於確保本集團的內部監控及風險管理系統充足有效。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。

監審部每年根據風險管理及內部監控系統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。



董事會已檢討及評估本公司截至2019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。

## 發佈內幕消息

本集團已參考證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架，框架列出合適及時地處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

## 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。

薪酬委員會負責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2019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	16
人民幣600,001元至人民幣800,000元	0
人民幣600,000元及以下	1

截至2019年12月31日止年度的董事酬金詳情載於財務報表附註42。截至2019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2019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2019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2019年12月31日止年度，涉及向本公司提供審核服務及非審核服務的已付／應付本公司外聘核數師酬金總額載列如下：

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)	6.7
非審核服務：	
就本集團發行債券提供的服務及就分拆提供的申報會計師服務	8.9

## 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主要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足20個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於股東大會結束後在本公司網站公佈。

## 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，及／或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56樓5603室)，註明致公司秘書收啟，或電郵至本公司電郵地址 [boardteam@powerlong.com](mailto: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，以及向本公司的香港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(「大綱」)及組織章程細則，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組織章程大綱及細則，會向合資格股東告知這個結果，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)有權根據組織章程大綱及細則以盡可能接近董事會召開股東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2019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2019年被邀參與了23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600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。

2019年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 1月： 第19屆瑞銀大中華研討會
- 1月： 國信證券2019年度策略會
- 1月： 光大證券2019年度策略會
- 4月： 興業證券2019上市公司交流會
- 5月： 申萬宏源2019上市公司見面會
- 5月： 光大證券投資策略會
- 5月： BNP路演會議
- 5月： 安信證券投資策略會
- 5月： 華泰證券投資策略會
- 6月： 德意志銀行第二十三屆歐洲槓桿金融年會
- 6月： 興業證券投資策略會
- 6月： 滙豐銀行第三屆年度亞洲信貸會議
- 6月： 光大證券2019年中期策略會
- 6月： 花旗銀行2019亞太區房地產會議
- 9月： 華創證券秋季策略會
- 9月： 美銀美林2019年全球房地產會議
- 10月： 野村中國房地產企業日
- 11月： 第14屆花旗中國投資者會議
- 11月： 野村亞洲高收益企業日
- 11月： 華創證券2020年資本市場策略會
- 11月： 招銀國際中國房地產企業日2019
- 12月： 華泰證券2020年度策略會
- 12月： 國信證券2020年度策略及上市公司交流會

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56樓5603室
- 致： 劉泊暘先生／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2019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2019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2019年12月31日止年度之業績載於本年報第74至174頁。

## 股息

於2020年3月9日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每普通股港幣27.0分，末期股息須待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4.0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。倘獲股東批准，末期股息連同特別股息將於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。

為確定合資格可享有截至2019年12月31日止年度的建議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。

連同於2019年12月10日已派發的截至2019年6月30日止六個月的中期股息每普通股港幣9.0分，2019年度派發股息總額為每普通股港幣40.0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2019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41(a)。

於2019年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣372百萬元(2018年：約人民幣853百萬元)。

## 股本

於2019年10月14日，本公司根據配售配發及發行146,600,000股每股面值0.01港元的新普通股。有關進一步詳情，請參閱本年報「管理層討論與分析」一節。

於截至2019年12月31日止年度內本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註20。

## 債權證

本公司於截至2019年12月31日止年度發行優先票據的詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節。

## 股票掛勾協議

除本年報本節「購股權計劃」各段所披露的購股權計劃外，本公司於截至2019年12月31日止年度內並無訂立任何且目前並無存續任何股票掛勾協議。

## 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175至176頁。

## 借貸

本公司及本集團於2019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29至41頁的管理層討論與分析。自截至2019年12月31日止財政年度末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43。

## 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。於截至2019年12月31日止年度內，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，亦不時提示相關僱員及相關營運單位留意適用法律、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

於截至2019年12月31日止年度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)  
許華芬先生(總裁)  
肖清平先生  
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，許健康先生、魏偉峰先生及梅建平先生將輪流退任董事，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42。

### 管理合同

於截至2019年12月31日止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42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、及於截至2019年12月31日止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(即商業物業的開發和營運)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，上述兩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。於2019年12月31日，招股章程所披露上述資料概無變動。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事或其聯繫人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2019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**」)，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：

### **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)。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。

### **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。

**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9.65%）。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。因此，購股權計劃已於2019年9月16日屆滿。

自採納購股權計劃以來及直至2019年9月15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2019年12月31日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(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)的股份及相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或(ii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 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	44.33%
許華芳先生	8,988,000	503,400	596,018,000 (附註3)	605,509,400	14.61%
肖清平先生	811,700	—	—	811,700	0.02%
施思妮女士	503,400	605,006,000	—	605,509,400	14.61%
張洪峰先生	184,300	—	—	184,300	0.004%
許華芬女士	61,470,000	—	203,106,000 (附註4)	264,576,000	6.38%

附註：

- 該等百分比已根據於2019年12月31日的已發行股份總數(即4,143,903,000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。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。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。

### 於本公司債權證的權益

於2019年1月14日發行本金總額200,000,000美元2021年到期的9.125%優先票據：

董事	持有債權證的身份	持有的本公司 債權證金額
許華芳先生	全權信託創立人	26,000,000美元(附註1)

附註：

- 26,000,000美元債權證由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文披露者外，於2019年12月31日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債權證中，概無擁有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權益或淡倉。

### 主要股東權益

於2019年12月31日，其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

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	43.57%
Credit Suisse Trust Limited(附註4)	受託人	596,018,000	14.38%
Sky Infinity Family Limited(附註4)	於受控法團的權益	596,018,000	14.38%
藍天控股有限公司(附註4)	實益擁有人	596,018,000	14.38%

附註：

- 所有權益為好倉。
- 該等百分比已根據於2019年12月31日的已發行股份總數(即4,143,903,000股股份)計算。
- 天龍控股有限公司由許健康先生全資及實益擁有。
- 藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文披露者外，於2019年12月31日，據董事所悉，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

## 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截至2019年12月31日止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

於截至2019年12月31日止年度內，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的關聯方交易亦根據上市規則第14A章構成本公司關連交易(包括根據上市規則第14A.76(1)條可獲豁免遵守關連交易規定的若干交易)。下列交易為本集團於截至2019年12月31日止年度內的不獲豁免關連交易，本集團須就根據上市規則第14A章作出披露，並已就此遵守第14A章項下的規定。

### 持續關連交易

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。根據安保服務協定，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」)。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聯繫人，因此根據上市規則為本公司上市發行人層面的關連人士。

由於2016安保服務協定已於2018年12月31日屆滿，本公司與福建平安於2018年12月27日訂立一份安保服務協定，以重續提供安保服務(包括但不限於本集團的樓宇自動化系統及安全監控系統)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安保服務協定」)。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安保服務協定之詳情請參閱本公司日期為2018年12月27日的公佈。於截至2019年12月31日止年度，在2019安保服務協定下，2019年度交易的實際總金額為人民幣26,297,000元，並未超過截至2019年12月31日止年度的上限。

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。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無綜合財務報表附註39所載其他關聯方交易或持續關聯方交易，屬於上市規則第14A章「關連交易」或「持續關連交易」的定義而須遵守披露規定。此外，本公司已根據上市規則第14A章遵守與上述持續關連交易有關的所有適用披露規定。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘，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」，就本集團的持續關連交易作出報告。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。

### 日期為2019年7月8日的融資協議

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賬簿管理人）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（「2019年定期貸款融資」）訂立一份融資協議。根據2019年定期貸款融資（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。2019年定期貸款融資詳情載於本公司日期為2019年7月8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2019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48頁至第58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2019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

於截至2019年12月31日止年度內，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、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目的股東於本集團任何五大供貨商中擁有任何權益。

## 捐款

截至2019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154百萬元(2018年：約人民幣240百萬元)。

## 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2019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，2020年3月9日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

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)

## 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74至174頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019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2019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><b>投資物業的評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(d)及7。</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2019年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣511億元，相當於貴集團資產總值的31%，而截至2019年12月31日止年度投資物業公允價值收益為人民幣24億元。</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，2020年3月9日

# 綜合資產負債表

12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	2.2, 6	5,225,130	3,370,562
土地使用權	2.2, 6	–	1,181,965
投資物業	2.2, 7	51,084,641	45,659,136
採用權益法核算之投資	16	5,593,928	4,127,443
遞延所得稅資產	25	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	15	382,139	348,461
		<b>62,878,720</b>	55,186,910
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	36,446,920	32,350,267
持作銷售竣工物業	10	10,617,428	9,442,602
合同資產		279,916	6,967
貿易應收款	11	1,986,680	1,519,989
其他應收款	12	16,496,617	14,732,697
預付款	13	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	14	207,662	297,565
受限制現金	18	3,365,115	935,935
現金及現金等價物	19	20,305,545	14,839,776
		<b>99,618,235</b>	76,867,630
		<b>162,496,955</b>	132,054,540
<b>總資產</b>			
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價	20	719,088	1,164,125
其他儲備	21	1,669,289	681,076
保留盈利		29,451,835	25,442,263
		<b>31,840,212</b>	27,287,464
永續資本工具	22	820,364	1,552,254
非控制性權益		6,246,452	3,965,222
		<b>38,907,028</b>	32,804,940
<b>總權益</b>			

12月31日			
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	23	39,942,307	34,380,408
租賃負債	8	197,515	-
其他應付款	26	87,617	206,007
遞延所得稅負債	25	6,516,251	6,130,190
		<b>46,743,690</b>	40,716,605
<b>流動負債</b>			
借貸	23	15,320,774	12,977,220
可換股債券	24	-	1,743,638
貿易及其他應付款	26	29,972,583	20,725,848
合同負債	27	22,694,564	16,444,184
即期所得稅負債	28	8,625,998	6,642,105
租賃負債	8	232,318	-
		<b>76,846,237</b>	58,532,995
<b>總負債</b>		<b>123,589,927</b>	99,249,600
<b>權益及負債總額</b>		<b>162,496,955</b>	132,054,540

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第74至174頁的財務報表已於2020年3月9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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	26,041,632	19,593,790
銷售成本	29	(16,558,591)	(12,041,179)
<b>毛利</b>		<b>9,483,041</b>	7,552,611
投資物業公允價值收益－淨額	7	2,394,403	2,500,520
銷售及營銷成本	29	(984,474)	(785,914)
行政開支	29	(1,439,687)	(1,480,700)
其他收入及收益－淨額	31	927,108	216,369
<b>經營利潤</b>		<b>10,380,391</b>	8,002,886
融資成本－淨額	32	(899,775)	(1,376,659)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	16	375,755	187,234
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>9,856,371</b>	6,813,461
所得稅開支	33	(3,838,474)	(3,165,812)
<b>年度利潤</b>		<b>6,017,897</b>	3,647,649
<b>其他全面收入</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差異	21	4,736	15,079
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)	21	25,259	158
<b>年度其他全面收入總額(扣除稅項)</b>		<b>29,995</b>	15,237
<b>年度全面收入總額</b>		<b>6,047,892</b>	3,662,886
<b>以下應佔利潤：</b>			
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		1,907,225	687,597
		<b>6,017,897</b>	3,647,649
<b>以下應佔全面收入總額：</b>			
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		1,907,225	687,597
		<b>6,047,892</b>	3,662,886
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		100.4	71.0
－攤薄		99.8	66.4

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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>							
於2019年1月1日的餘額	1,164,125	681,076	25,442,263	27,287,464	1,552,254	3,965,222	32,804,940
全面收入：							
年度利潤	-	-	4,041,116	4,041,116	69,556	1,907,225	6,017,897
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	-	25,259	-	25,259	-	-	25,259
—外幣換算差異	-	4,736	-	4,736	-	-	4,736
年度全面收入總額	-	29,995	4,041,116	4,071,111	69,556	1,907,225	6,047,892
與擁有人交易：							
股份配售所得款項(附註20)	706,362	-	-	706,362	-	-	706,362
股息	(1,151,399)	-	-	(1,151,399)	-	(148,880)	(1,300,279)
發行永續資本工具	-	-	-	-	500,000	-	500,000
贖回永續資本工具	-	-	-	-	(1,246,000)	-	(1,246,000)
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(55,446)	-	(55,446)
來自非控制性權益的資本出資(附註21(d))	-	926,674	-	926,674	-	522,885	1,449,559
與擁有人交易總計	(445,037)	926,674	-	481,637	(801,446)	374,005	54,196
撥作法定儲備	-	31,544	(31,544)	-	-	-	-
於2019年12月31日餘額	719,088	1,669,289	29,451,835	31,840,212	820,364	6,246,452	38,907,028

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
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
於2017年12月31日餘額(如前所報)	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)	-	(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
由共同控制實體轉為附屬公司	-	-	-	-	-	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

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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動產生的現金	36	7,439,107	4,923,291
已付中國企業所得稅		(919,143)	(628,469)
已付中國土地增值稅		(815,128)	(526,644)
已付利息		(2,952,061)	(2,682,671)
<b>經營活動所得的現金淨額</b>		<b>2,752,775</b>	1,085,507
<b>投資活動現金流</b>			
由共同控制實體轉為附屬公司取得的現金		–	137,705
出售附屬公司現金流出淨額		–	(370)
購置物業及設備		(656,633)	(286,178)
投資物業費用付款		(2,006,891)	(2,883,003)
出售設備所得款項		107,648	2,489
出售投資物業所得款項		41,313	28,380
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)
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的所得款項		53,515	–
從按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產收取股息		2,390	1,586
於共同控制實體及聯營公司之投資		(1,187,379)	(367,014)
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		(5,652,526)	(6,270,868)
向共同控制實體及聯營公司收取現金墊款		6,821,478	899,346
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		850,435	–
已收利息		273,177	166,947
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(1,353,473)</b>	(8,717,591)

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>融資活動現金流</b>			
非控制性權益出資		1,449,559	270,607
借貸所得款項		20,941,234	19,820,561
償還借貸		(20,023,631)	(8,912,979)
公司債券所得款項		3,833,774	994,850
償還公司債券		(3,330,613)	(3,327,697)
優先票據所得款項		5,403,911	3,774,996
贖回優先票據		–	(2,501,839)
可換股債券所得款項		–	1,609,433
償還可換股債券		(1,701,689)	–
短期融資券所得款項		1,599,280	300,000
償還短期融資券		(912,982)	–
借款所質押的受限制現金		(2,131,043)	(212,789)
最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		2,776	251,613
共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		2,506,237	3,011,531
償還最終控股股東控制的人士給予的現金墊款		(101,824)	(241,932)
償還共同控制實體及聯營公司給予的現金墊款		(2,149,524)	(564,083)
股份配售所得款項		706,362	–
支付予本公司擁有人的股息		(1,151,399)	(902,037)
向永續資本工具持有人的分派		(55,446)	(148,754)
贖回永續資本工具		(1,246,000)	(690,400)
發行永續資本工具所得款項		500,000	546,000
租賃付款的本金部分		(95,244)	–
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>4,043,738</b>	13,077,081
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>5,443,040</b>	5,444,997
年初現金及現金等價物	19	14,839,776	9,386,757
外幣匯率變動影響		22,729	8,022
<b>年終現金及現金等價物</b>	19	<b>20,305,545</b>	14,839,776

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、提供商業營運服務、提供住宅物業管理服務，以及其他物業開發相關業務。

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2020年3月9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16號             | 租賃                          |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號 | 所得稅處理的不確定性                  |
| 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                 |
| 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           |
| 年度改進                     | 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2.2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。

## 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、修訂本及詮釋如下：

		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

預計有關新訂及經修訂準則及經修訂概念框架對本集團之綜合財務報表不會造成重大影響。

### 2.2 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，且並無重列2018年報告期間的比較數字。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。新會計政策在附註2.28披露。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。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，

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動(續)

(i) 已採用的可行權宜方法(續)

- 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
租賃負債總額	299,876

(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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動(續)

(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	投資物業	土地使用權	貿易及 其他應付款	租賃負債
	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
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)	4,560,525	45,791,696	-	(20,566,530)	(299,876)

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。

### 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(或就租賃改進，與若干租用廠房及設備，較短租賃期而言)：

樓宇	20-40年
汽車	4-5年
傢俬、裝置及設備	3-25年
使用權資產	2-70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。根據租賃持有之土地及商業大廈如符合投資物業其他定義則計入投資物業。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

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息法計入融資收入。

#### (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

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。

### 2.12 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息法按攤銷成本計量。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 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。

### 2.16 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 重大會計政策概要(續)

### 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。

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 重大會計政策概要(續)

### 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息法按攤銷成本列賬。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，並以實際利息法於可換股債券期間內攤銷。

### 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

##### 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。

#### (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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 僱員福利(續)

#### (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。

### 2.24 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。

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 重大會計政策概要(續)

### 2.25 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。

#### (a) 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。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (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。

### 2.26 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(虧損)/收益淨額(參見下文附註31)。

採用實際利息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之利息收入於損益中確認為其他收入的一部分。利息收入倘來自持作現金管理用途的金融資產，則作為融資收入呈列。請參閱附註32。任何其他利息收入計入其他收入。

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。

### 2.27 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。

### 2.28 租賃

誠如上述附註2.2所解釋，本集團已經更變租賃的會計政策，而本集團為承租人。下述為新政策，而附註2.2載有變動之影響。

本集團租賃多個辦公室及商業物業。租約一般固定為期6個月至8年，惟可能擁有下文(ii)所述之展期選擇權。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。

截至2018年12月31日為止，物業及設備租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法於租期內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註6)及「投資物業」(附註7))，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

合同可能包含租賃和非租賃組成部分。本集團在合同中分配代價，根據租賃和非租賃部分的相對獨立價格作出。然而，對於本集團為承租人的房地產租賃，其選擇不分開租賃和非租賃組成部分，而是將其作為單個租賃組成部分進行說明。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

根據合理確定的延期選擇支付的租賃付款也包括在負債計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

每期租金均在負債與財務費用之間分攤。財務成本在租期內從損益中扣除，並藉此制定各期間對負債餘額的穩定利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

被確認為投資性房地產的使用權資產在初始確認後的每個報告日以公允價值列賬，其他包括在房地產和設備中。按資產的使用壽命和租賃期限中較短者折舊。

與短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

#### (i) 可變租賃付款

視乎指數或利率而定的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團不會預測未來的指數／利率變動；於租賃付款變動時已計及該等變動。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟在觸發付款的事件或條件出現時於損益內確認。

#### (ii) 延期及終止選擇權

本集團的若干物業及設備租賃包含延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止選擇權於達成若干通知期後可予行使。於釐定租期時，管理層會考慮行使該等選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。倘因發生重大事件或情況出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 租賃(續)

#### (ii) 延期及終止選擇權(續)

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認入賬(附註7)。為獲得經營租賃而發生的初始直接成本被添加到基礎資產的賬面值中，並確認為租賃期內的費用，與租賃收入相同。各個租賃資產根據其性質包括在資產負債表中。該集團不需要做任何由於採用新租賃而對出租人持有的資產的會計處理的調整標準。

### 2.29 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。

### 2.30 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。

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2019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、其他應付款及借貸，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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	2,059,063	568,455
— 美元	1,151,223	61,151
	<b>3,210,286</b>	629,606
金融負債		
— 港元	3,456,264	4,216,332
— 美元	14,330,741	9,454,330
	<b>17,787,005</b>	13,670,662

在損益中確認的匯兌淨虧損總額為：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入淨外匯(收益)/虧損其他收入和收益淨額	(1,406)	3,305
外幣借款的匯兌損失計入財務費用淨額	167,881	806,627
確認於年度所得稅前利潤的匯兌淨損失總額	<b>166,475</b>	809,932

### 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	
	2019年 人民幣千元	2018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	69,860	182,394
— 美元	658,976	469,659
	<b>728,836</b>	652,053
人民幣兌相關貨幣貶值5%		
— 港元	(69,860)	(182,394)
— 美元	(658,976)	(469,659)
	<b>(728,836)</b>	(652,053)

##### (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。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2019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22,711,233,000元(2018年：人民幣19,617,127,000元)。倘於2019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113,556,000元(2018年：人民幣98,086,000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2019年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少約人民幣10,383,000元(2018年：增加／減少約人民幣14,878,000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14,330,000元(2018年：增加／減少人民幣13,067,000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。

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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

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。

##### (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2019年12月31日貿易應收款的計提虧損撥備載於附註11。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(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收償還的假設。由於借款人因於報告日期尚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。

(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、已承諾信貸融資以及短期及長期借貸。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況、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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

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
<b>於2019年12月31日</b>					
借貸	18,528,039	19,923,878	18,129,928	8,841,723	65,423,568
貿易及其他應付款(附註(a))	29,294,998	87,617	-	-	29,382,615
租賃負債	240,346	120,228	102,323	-	462,897
	<b>48,063,383</b>	<b>20,131,723</b>	<b>18,232,251</b>	<b>8,841,723</b>	<b>95,269,080</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
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
	<b>37,910,586</b>	<b>18,587,940</b>	<b>15,241,017</b>	<b>5,029,430</b>	<b>76,768,973</b>

附註：

(a) 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。

本集團也有提供保證以擔保本集團物業單位若干購買者的償還責任及共同控制實體及聯營公司借款本金，只要受保證購買者、共同控制實體或聯營公司就還款違約則將會有合約現金流動(附註37)。

### 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、短期票券、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2019年及2018年12月31日的淨負債比率：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借貸總額(附註23)	55,263,081	47,357,628
加：可換股債券(附註24)	-	1,743,638
減：現金及現金等價物(附註19)	(20,305,545)	(14,839,776)
減：銀行借貸保證金(附註18(c))	(2,655,832)	(524,789)
債務淨額	32,301,704	33,736,701
權益總額	38,907,028	32,804,940
資本總額	71,208,732	66,541,641
淨負債比率	45.4%	50.7%

2019年內負債比率下跌乃主要由於目前年度利潤及非控制權益注資所致的本集團總權益增加所導致。

#### 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2019年及2018年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	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
<b>於2019年12月31日</b>				
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)	52,310	155,352	–	207,662
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)	–	–	382,139	382,139
總計	52,310	155,352	382,139	589,801
<b>於2018年12月31日</b>				
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

年內層級間並無轉撥。

(a) 第一級金融工具

於2019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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

(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。

已確認以公允價值計量本集團非金融資產於釐定公允價值所作的判斷和估計(代表投資物業)已在附註4(d)及7中披露。

### 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) 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。

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。

#### (b) 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。

## 4 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 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。

### (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。

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2019年12月31日的公允價值。因此，於2019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7披露。

## 5 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者(「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，以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營運。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
	<b>26,041,632</b>	19,593,790

## 5 分部資料(續)

- (a) 分部業績代表各分部所賺取的利潤，不包括金融資產的公允價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的股息收入、未分配的經營成本、融資成本淨額和所得稅開支。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	22,477,631	1,419,940	1,392,768	751,293	-	26,041,632
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						6,017,897
折舊及確認為開支的攤銷 (附註6)	80,115	-	3,872	189,019	-	273,006
投資物業公允價值收益／ (虧損)－淨額(附註7)	-	2,461,812	(67,409)	-	-	2,394,403

## 5 分部資料(續)

### (a) (續)

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	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 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						(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
確認為開支的土地使用權攤銷 (附註6)	-	-	-	33,117	-	33,117
投資物業公允價值 收益—淨額(附註7)	-	2,500,520	-	-	-	2,500,520

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。

## 5 分部資料(續)

(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						14,383,168
總資產						162,496,955
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	-	1,726,705
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						77,000,097
總負債						123,589,927
資本開支	393,945	2,786,741	155,065	323,690	-	3,659,441

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						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

## 5 分部資料(續)

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	<b>148,113,787</b>	118,583,303
其他資產		
— 預付稅項	<b>1,019,461</b>	727,215
— 遞延所得稅資產	<b>592,882</b>	499,343
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	<b>4,674,339</b>	3,020,704
— 應收關聯方的其他應收款(附註39(d))	<b>7,408,233</b>	8,456,228
— 未分配物業及設備	<b>76,940</b>	108,144
— 其他企業資產	<b>21,512</b>	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(附註15)	<b>382,139</b>	348,461
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註14)	<b>207,662</b>	297,565
總資產	<b>162,496,955</b>	132,054,540

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

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。



## 5 分部資料(續)

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、合同資產、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(附註6)及投資物業(附註7)添置。

### (c) 會計政策變動

採納附註2.2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		分部資產	分部負債
	公允價值虧損 人民幣千元	折舊 人民幣千元	人民幣千元	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
	67,409	6,384	223,084	383,884

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。

## 6 物業及設備及土地使用權

	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	使用權 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
於2019年1月1日年初賬面淨值(如前所報)	539,933	2,661,470	28,644	140,515	-	3,370,562
會計政策變動(附註2.2)	-	-	-	-	1,189,963	1,189,963
於2019年1月1日年初賬面淨值(經重列)	539,933	2,661,470	28,644	140,515	1,189,963	4,560,525
添置	360,082	24,401	5,401	14,005	324,917	728,806
結轉自持作銷售已竣工物業	-	396,773	-	-	-	396,773
結轉至持作銷售已竣工物業	(62,012)	-	-	-	(28,941)	(90,953)
結轉	(94,897)	94,897	-	-	-	-
出售	-	(85,827)	(8,551)	(2,637)	-	(97,015)
折舊	-	(185,820)	(6,808)	(34,816)	(45,562)	(273,006)
年終賬面淨值	743,106	2,905,894	18,686	117,067	1,440,377	5,225,130
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	743,106	3,734,225	86,131	375,415	1,641,826	6,580,703
累計折舊	-	(828,331)	(67,445)	(258,348)	(201,449)	(1,355,573)
賬面淨值	743,106	2,905,894	18,686	117,067	1,440,377	5,225,130

	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
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
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	-	-	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
<b>於2018年12月31日</b>					
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

## 6 物業及設備及土地使用權(續)

土地使用權：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面淨值	–	1,059,237
添置	–	155,845
攤銷開支	–	(33,117)
年終賬面淨值	–	1,181,965

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	222,406	180,926
銷售及營銷成本	3,609	2,606
行政費用	46,991	49,934
	<b>273,006</b>	233,466

使用權資產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2019年12月31日，賬面淨值合共人民幣3,345,050,000元(2018年：人民幣2,660,766,000元)的物業及設備及土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註23)。

截至2019年12月31日止年度，人民幣97,058,000元(2018年：人民幣85,847,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2019年12月31日止年度，借貸的資本化比率為6.25%(2018年：6.42%)。

## 7 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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
於2019年1月1日年初賬面淨值(如前所報)	<b>39,372,689</b>	<b>6,286,447</b>	<b>45,659,136</b>
會計政策變動(附註2.2)	<b>132,560</b>	–	<b>132,560</b>
於2019年1月1日年初賬面淨值(經重列)	<b>39,505,249</b>	<b>6,286,447</b>	<b>45,791,696</b>
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	<b>46,578,183</b>	<b>4,506,458</b>	<b>51,084,641</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
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	<b>39,372,689</b>	<b>6,286,447</b>	<b>45,659,136</b>

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入(附註5)	<b>1,419,940</b>	1,123,555
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	<b>(352,976)</b>	(244,792)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	<b>(171,963)</b>	(130,612)

於2019年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2018年：10至50年)。

## 7 投資物業(續)

截至2019年12月31日止年度，借貸成本人民幣388,575,000元(2018年：人民幣657,539,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2019年12月31日止年度，借貸之資本化比率為6.25%(2018年：6.42%)。

於2019年12月31日，投資物業人民幣28,106,568,000元(2018年：人民幣31,560,192,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註23)。

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2019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2019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2019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。

## 7 投資物業(續)

### (ii) 本集團之估值程序(續)

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。

### (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。

租賃持有的商業物業的使用權資產的公允價值通常使用期限和歸還法得出。該方法基於各個評估日期的租賃協議。租賃協議中產生的租金收入通過採用定期收益率進行折現，而潛在的可轉換收入通過採用租賃協議中超出租賃期限的期間的適當可轉換收益率進行折現。潛在的可轉換收益和可轉換收益來自對現行市場租金的分析以及估值師對現行投資者要求或期望的詮釋。估值中採用的現行市場租金參考了標的物業和其他可比較物業中的近期租賃。

## 7 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

年內估值技術概無變動。

		於2019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	42,771,589	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)	67-283	市場租金越高， 公允價值越高
	停車場	3,806,594	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	3,637,254	餘值法	市場租金(每月每平方米 人民幣)	67-102	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)	629-4,044	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%-20.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低
				停車場	869,204	餘值法
				尚需發生的預算建築成本 (每平方米人民幣)	95-2,134	尚需發生的預算建築成本 越高，公允價值越低
				發展商利潤(%)	5.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低

## 7 投資物業(續)

### (iii) 估值技術(續)

	物業類型	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	
		停車場	620,733	餘值法	發展商利潤(%)	10.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低
	市價(每停車場人民幣)				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(%)	10.0%-15.0%	發展商利潤越高， 公允價值越低	



## 8 租賃

### (i) 有關綜合資產負債表中的租賃確認金額

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 (附註2.2) 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
物業及設備	1,440,377	1,189,963
投資物業	209,045	132,560
	<b>1,649,422</b>	<b>1,322,523</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	232,318	82,335
非流動	197,515	217,541
	<b>429,833</b>	<b>299,876</b>

### (ii) 有關綜合全面收益表中的租賃確認金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>折舊及攤銷開支(附註6)</b>		
土地使用權	(39,178)	(33,117)
其他物業	(6,384)	–
	<b>(45,562)</b>	<b>(33,117)</b>
有關投資物業公允價值虧損	67,409	–
利息開支(包括於財務成本)	21,341	–
有關短期租賃開支(包括於售出商品成本及行政開支)	11,618	–
有關不納入租賃負債的可變租賃付款的開支 (包括於售出商品成本)	14,391	–
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	95,244	–

## 9 開發中物業

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發中物業包括：		
－ 建築成本及資本化開支	11,105,411	7,655,046
－ 資本化利息	4,231,126	3,085,253
－ 土地使用權	21,110,383	21,609,968
	<b>36,446,920</b>	32,350,267

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2019年12月31日，約人民幣20,668,199,000元(2018年：人民幣18,288,430,000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2019年12月31日止年度，借貸資本化比率為6.25%(2018年：6.42%)。

## 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2019年12月31日，約人民幣5,103,603,000元(2018年：人民幣3,258,498,000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	
	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(附註39(d))	12,568	6,614
減：虧損撥備	(46,074)	(19,860)
	<b>1,986,680</b>	1,519,989

## 11 貿易應收款(續)

- (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	
	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
	<b>2,032,754</b>	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)。

貿易應收款的年終虧損撥備與期初虧損撥備如下：

	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	<b>46,074</b>	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。於報告日期貿易應收款的最髙信貸風險為各類別應收款之賬面值。
- (c) 本集團的貿易應收款乃以人民幣計值。

## 12 其他應收款

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購土地使用權之訂金	667,810	83,000
其他應收款：	15,828,807	14,649,697
— 關聯方(附註39(d))	7,408,233	8,456,228
— 非控制性權益(附註(c))	6,183,065	4,261,886
— 來自第三方的其他應收款(附註(d))	2,237,509	1,931,583
	16,496,617	14,732,697

- (a) 本集團的其他應收款乃主要以人民幣計值。
- (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2,235,424,000元(2018年：人民幣1,488,173,000元)，以平均年利率7.38%(2018年：7.76%)計息，須於一年內償還。
- (c) 來自非控制權益的其他應收款為無抵押、免息及按需求償還。
- (d) 來自第三方的其他應收款主要包括項目建設按金。
- (e) 其他應收款的賬面值與其公平值相若。於報告日期，其他應收款的最大信用風險是每類應收款的賬面值。

## 13 預付款

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	8,577,064	1,861,210
其他	315,827	153,407
	8,892,891	2,014,617

- (a) 收購土地的預付款根據土地收購合同所載付款條款而作出。已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

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產包括：持作買賣的權益投資，及本集團並無選擇透過其他全面收益確認公允價值收益及虧損的權益投資。

	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日年初金額	297,565	28,953
年初結餘的調整—自可供出售金融資產重新分類	—	120,257
添置	—	140,611
公允價值(虧損)/收益(附註31)	(32,395)	7,744
出售	(57,508)	—
於12月31日年終金額	207,662	297,565

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
香港上市股本證券	52,310	155,189
投資基金	155,352	142,376
	207,662	297,565

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。

面臨外匯及價格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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日年初金額	348,461	—
過往年度採納香港財務報告準則第9號的年初結餘調整	—	342,250
添置	—	6,000
於其他全面收入確認的收益淨額	33,678	211
於12月31日年終金額	382,139	348,461

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動非上市證券：		
— 非上市保險公司(附註(i))	367,287	333,528
— 其他非上市股權投資	14,852	14,933
	382,139	348,461

(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2019年12月31日，5%股權的公允價值乃根據市場法產生。

### (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。

面臨外匯及價格風險的資產的敏感度分析載於附註3.1。

## 16 採用權益法核算之投資

執行董事認為，於2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
共同控制實體投資	3,867,223	3,151,990
聯營公司投資	1,726,705	975,453
	<b>5,593,928</b>	<b>4,127,443</b>

於全面收益表確認之利潤如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	225,003	102,767
聯營公司(附註(b))	150,752	84,467
	<b>375,755</b>	<b>187,234</b>

### (a) 共同控制實體

	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	3,151,990	3,602,736
添置	584,461	38,896
轉撥至附屬公司	–	(597,010)
出售	(44,581)	–
外幣換算差異	4,736	15,079
分佔利潤－淨額	225,003	102,767
對銷未變現利潤	(54,386)	(10,478)
於12月31日	<b>3,867,223</b>	<b>3,151,990</b>

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	975,453	584,407
添置	602,918	328,118
分佔利潤－淨額	150,752	84,467
對銷未變現利潤	(2,418)	(21,539)
於12月31日	1,726,705	975,453

為聯營公司計提的與本集團財務擔保有關的或然負債在附註37中披露。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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：	42,153,957	32,028,397
貿易應收款	1,986,680	1,519,989
其他應收款	16,496,617	14,732,697
受限制現金	3,365,115	935,935
現金及現金等價物	20,305,545	14,839,776
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
	42,743,758	32,674,423

### 金融負債

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以攤銷成本列賬之金融負債：		
借款	55,263,081	47,357,628
可換股債券	—	1,743,638
貸款及其他應付款(其他稅項及應付薪金除外)	29,382,615	20,511,023
租賃負債	429,833	—
	85,075,529	69,612,289



## 18 受限制現金

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	618,040	382,595
銀行承兌票據保證金(附註(b))	10,417	1,153
銀行借貸保證金(附註(c))	2,655,832	524,789
其他	80,826	27,398
	<b>3,365,115</b>	935,935
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	2,667,494	935,935
— 美元	697,621	—
	<b>3,365,115</b>	935,935

- (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2019年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣10,417,000元(2018年：人民幣1,153,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2019年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣2,655,832,000元(2018年：人民幣524,789,000元)，作為銀行借貸的保證金(附註23)。

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	18,298,660	14,810,786
— 以港元計值	1,607,318	21,669
— 以美元計值	399,567	7,321
	<b>20,305,545</b>	<b>14,839,776</b>

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	總計 人民幣千元
法定：				
於2018年1月1日、2018年12月31日及 2019年12月31日	30,000,000,000			
已發行並繳足：				
於2019年1月1日	3,997,303,000	35,486	1,128,639	1,164,125
股份配售所得款項(附註a)	146,600,000	1,323	705,039	706,362
股息(附註35)	—	—	(1,151,399)	(1,151,399)
於2019年12月31日	4,143,903,000	36,809	682,279	719,088
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

(a) 於2019年10月23日，本公司146,600,000股股份以每股5.40港元的價格配售予若干獨立承配人。

## 21 其他儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	重估儲備	非控股 權益注資	與非控股 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 (附註(c))	人民幣千元 (附註(d))	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日結餘	337,203	(1,179)	95,746	247,700	-	1,606	681,076
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	-	-	-	25,259	-	-	25,259
撥作法定儲備	-	-	31,544	-	-	-	31,544
外幣換算差異	-	4,736	-	-	-	-	4,736
非控股權益的出資	-	-	-	-	926,674	-	926,674
於2019年12月31日的結餘	337,203	3,557	127,290	272,959	926,674	1,606	1,669,289
於2017年12月31日的結餘(如前所報)	337,203	(16,258)	56,696	277,735	-	1,606	656,982
採納香港財務報告準則第9號的調整， 扣除稅項	-	-	-	(30,193)	-	-	(30,193)
於2018年1月1日的結餘	337,203	(16,258)	56,696	247,542	-	1,606	626,789
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	-	-	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日的結餘	337,203	(1,179)	95,746	247,700	-	1,606	681,076

## (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。

## (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。

## 21 其他儲備(續)

### (c) 其他全面收入

	截至2019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))	4,736	-	4,736
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)	-	33,678	33,678
稅務開支—遞延所得稅	-	(8,419)	(8,419)
其他全面收入總額—扣除稅項	4,736	25,259	29,995

	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

#### 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。

### (d) 非控股權益注資

本集團的附屬公司寶龍商業管理控股有限公司(「寶龍商業」)發行了每股面值0.01港元150,000,000股股份(「寶龍商業新股發行」)。該等股份的發行價為每股9.5港元，並於2019年12月30日在香港聯交所主板上市。寶龍商業新股發行的所得款項淨額為人民幣1,236,907,000元。由於寶龍商業新股發行，本公司在寶龍商業的股權從100%被攤薄至75%，而寶龍商業在上市後仍是本公司的附屬公司。寶龍商業新股發行所得款項淨額與經攤薄淨資產賬面值之間的差額為人民幣926,674,000元，計入其他儲備。

## 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2019年1月1日結餘	1,546,000	6,254	1,552,254
發行永續資本工具	500,000	–	500,000
贖回永續資本工具	(1,246,000)	–	(1,246,000)
永續資本工具持有人應佔利潤	–	69,556	69,556
向永續資本工具持有人之分派	–	(55,446)	(55,446)
於2019年12月31日結餘	800,000	20,364	820,364
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

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據(附註(a))	13,073,322	7,529,298
公司債券(附註(b))	9,488,475	9,202,345
銀行借貸(附註(c))	26,049,451	23,836,141
— 有抵押	25,910,556	23,678,425
— 無抵押	138,895	157,716
其他借貸—有抵押(附註(d))	1,476,200	3,399,400
減：非流動借貸之即期部分	(10,145,141)	(9,586,776)
	39,942,307	34,380,408
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(c))	3,498,953	2,184,344
其他借貸—有抵押(附註(d))	677,400	906,100
短期融資券	999,280	300,000
長期借貸之即期部分	10,145,141	9,586,776
	15,320,774	12,977,220
總借貸	55,263,081	47,357,628

## 23 借貸(續)

### (a) 優先票據

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(「2021年票據I」)。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)。

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%額外發行本金總額為100,000,000美元相同年期優先票據(「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「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)。

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(「2021年票據II」)。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)。

於2019年1月14日，本公司按較面值折讓99.331%發行總面值為200,000,000美元的9.125%兩年期優先票據(「2021年票據III」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,965,000美元(相等於約人民幣1,323,573,000元)。

於2019年7月23日，本公司按較面值折讓98.974%發行總面值為170,000,000美元的6.95%四年期優先票據(「2023年票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為164,728,000美元(相等於約人民幣1,134,316,000元)。

於2019年7月26日，本公司按面值100%發行總面值為1,000,000,000港元的6.0%三年期優先票據(「2022年票據I」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為998,250,000港元(相等於約人民幣878,710,000元)。

於2019年11月8日，本公司按較面值折讓99.536%發行總面值為300,000,000美元的7.125%三年期優先票據(「2022年票據II」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為295,563,000美元(相等於約人民幣2,067,312,000元)。

上述優先票據以若干附屬公司及非中國共同控制實體的股權擔保及作抵押。

## 23 借貸(續)

### (b) 公司債券

#### (i) 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3,000,000,000元的5.85%七年期熊貓債券。於發行日期第三及第五週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。本公司於2019年贖回本金額人民幣2,410,000,000元債券，而餘下人民幣590,000,000元債券按原訂利率持有至到期。

#### (ii) 資產支持證券(「資產支持證券」)

於2016年11月11日，本集團一家中國附屬公司發行本金額為人民幣1,700,000,000元的資產支持證券，年期為三年，按年利率介乎3.90%至5.50%計息，本金分期償還，其中人民幣100,000,000元為該中國附屬公司所認購次級證券。經扣除發行成本及由該中國附屬公司認購的次級證券後，資產支持證券所得款項約為人民幣1,593,125,000元。本集團該中國附屬公司先後於2017年及2018年分期贖回部分資產支持證券，分別涉及人民幣300,000,000元及人民幣500,000,000元。於2019年10月28日，本集團該中國附屬公司贖回餘下本金額人民幣800,000,000元資產支持證券。

於2019年9月6日，本集團一家中國附屬公司發行另一項本金額人民幣900,000,000元資產支持證券，年期為十八年，按年利率介乎6.20%至6.80%計息，本金額分期償還，其中人民幣50,000,000元為該中國附屬公司所認購次級證券。經扣除發行成本及由該中國附屬公司認購的次級證券後，資產支持證券所得款項約為人民幣842,985,000元。

資產支持證券乃以本集團若干投資物業的租金收入及源自本集團酒店營運的收益作抵押。

#### (iii) 中國公司債券

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%中國公司債券。債券將於五年後到期；於發行日期第三週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2018年12月21日，該中國附屬公司贖回本金額人民幣144,085,000元公司債券，而餘下人民幣2,555,915,000元債券按經調整年利率7.50%持有至到期。

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%中國公司債券。債券將於五年後到期；於發行日期第三週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2019年3月5日，該中國附屬公司贖回本金額人民幣27,733,500元公司債券，而餘下人民幣472,266,500元債券按經調整年利率7%持有至到期。

## 23 借貸(續)

### (b) 公司債券(續)

#### (iii) 中國公司債券(續)

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%中國公司債券。債券將於四年後到期；於發行日期第二週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。於2018年8月24日，該中國附屬公司贖回本金額人民幣767,697,500元公司債券，而餘下人民幣32,302,500元債券按原訂利率持有至到期。

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%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的7.50%中國公司債券。債券將於三年後到期；於發行日期第二週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。

於2019年3月5日，本集團一家中國附屬公司按面值100.00%發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的7.20%兩年期中國公司債券。

於2019年4月1日，本集團一家中國附屬公司按面值100.00%發行本金總額為人民幣300,000,000元的7.20%兩年期中國公司債券。

於2019年7月15日，本集團一家中國附屬公司按面值100.00%發行本金總額為人民幣600,000,000元的7.4%三年期中國公司債券。

於2019年11月20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1,070,000,000元的7.20%中國公司債券。債券將於五年後到期；於發行日期第二及第四週年，債券持有人可選擇要求本公司提前按本金額贖回債券，而本公司可選擇調整剩餘期間的利率。

### (c) 銀行借貸

於2019年12月31日，銀行借貸人民幣29,409,509,000元(2018年：人民幣25,862,769,000元)由物業及設備及土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註9)、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3,450,000,000元(2018年：人民幣3,502,866,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註39(b)(iii))。

### (d) 其他借貸

於2019年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣2,153,600,000元(2018年：人民幣4,305,500,000元)由物業及設備及土地使用權(附註6)、投資物業(附註7)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。



## 23 借貸(續)

(e) 本集團借貸面對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2019年12月31日	11,671,365	6,696,269	13,480,544	8,094,129	39,942,307
於2018年12月31日	3,848,980	7,583,337	21,352,591	1,595,500	34,380,408
計入流動負債的借貸：					
於2019年12月31日	14,422,434	898,340	–	–	15,320,774
於2018年12月31日	4,049,056	8,928,164	–	–	12,977,220

(f) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

	2019年12月31日		2018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
優先票據(附註(i))	9,275,357	9,492,301	7,373,847	6,733,924
公司債券(附註(ii))	7,462,572	7,660,000	5,051,961	5,230,378
銀行借貸(附註(iii))	22,058,078	22,058,078	18,959,520	18,959,520
其他借貸(附註(iii))	1,146,300	1,146,300	2,995,080	2,995,080
	<b>39,942,307</b>	<b>40,356,679</b>	34,380,408	33,918,902

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2019年及2018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2019年12月31日止年度最後交易日頒佈之報價後釐定，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量估計得出，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	
	2019年	2018年
優先票據	7.32%	6.84%
公司債券	6.89%	6.60%
銀行及其他借貸	6.10%	6.54%
短期融資券	5.87%	6.62%

(h) 借貸的到期情況如下：

	優先票據	公司債券及	銀行借貸	其他借貸	總計
	人民幣千元	短期融資券 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
一年內	3,797,965	3,025,184	7,490,325	1,007,300	15,320,774
1至2年	5,164,964	4,903,671	7,280,184	796,300	18,145,119
2至5年	4,110,393	1,665,286	9,740,095	351,000	15,866,774
5年以上	–	893,614	5,036,800	–	5,930,414
	<b>13,073,322</b>	<b>10,487,755</b>	<b>29,547,404</b>	<b>2,154,600</b>	<b>55,263,081</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
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

(i) 於2019年及2018年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	–	700,000
— 一年後屆滿	6,546,991	3,479,133
固定利率：		
— 一年內屆滿	891,956	640,000
	<b>7,438,947</b>	<b>4,819,133</b>

## 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港元初始轉換價為每份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估計約為1,964,000,000港元（相等於約人民幣1,589,328,000元）。該等可換股債券已於2019年2月11日獲悉數贖回本金總額人民幣1,701,689,000元。

## 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
將於超過12個月後變現	315,107	327,691
將於12個月內變現	277,775	171,652
	<b>592,882</b>	499,343
遞延所得稅負債：		
將於超過12個月後變現	(5,626,867)	(5,201,896)
將於12個月內變現	(889,384)	(928,294)
	<b>(6,516,251)</b>	(6,130,190)
	<b>(5,923,369)</b>	(5,630,847)

遞延所得稅變動淨額如下：

	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	(5,630,847)	(4,365,929)
於所得稅開支確認(附註33)	(284,103)	(212,247)
與其他全面收入組成部分有關的稅項支出(附註21(c))	(8,419)	(53)
合併過往持作共同控制實體的實體	-	(1,052,618)
於12月31日	<b>(5,923,369)</b>	(5,630,847)

## 25 遞延所得稅(續)

年內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：

### 遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤 暫時差異	稅項虧損	租賃負債	其他	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
於2019年1月1日	243,745	486,986	-	-	730,731
於所得稅開支計入	94,694	35,082	90,876	15,425	236,077
於2019年12月31日	338,439	522,068	90,876	15,425	966,808
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

### 遞延所得稅負債

	土地使用權 賬面值超出 稅項基準 部分	投資物業 重估收益 暫時差異	重估按 公允價值 計量且 其變動計入 其他全面 收入的金融 資產 暫時差異	使用權 資產暫時 差異	日後將 予分派利潤 的預扣稅	利息資本化 暫時差異	其他	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	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(1,036,218)	(5,037,324)	(16,630)	-	-	(188,384)	(83,022)	(6,361,578)
於所得稅開支計入/ (扣除)稅項 與其他全面收入組成部分 有關的稅項支出	329,299	(602,099)	-	(55,771)	(100,000)	(97,102)	5,493	(520,180)
於2019年12月31日	(706,919)	(5,639,423)	(25,049)	(55,771)	(100,000)	(285,486)	(77,529)	(6,890,177)
於2018年1月1日	(123,923)	(4,448,305)	(16,577)	-	-	(155,586)	(82,307)	(4,826,698)
合併過往持作共同控制實體 的實體	(1,052,618)	-	-	-	-	-	-	(1,052,618)
於所得稅開支計入/(扣除) 稅項 與其他全面收入組成部分 有關的稅項支出	140,323	(589,019)	-	-	-	(32,798)	(715)	(482,209)
於2018年12月31日	(1,036,218)	(5,037,324)	(16,630)	-	-	(188,384)	(83,022)	(6,361,578)

## 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1,226,211,000元(2018年：人民幣888,027,000元)確認遞延所得稅資產人民幣306,553,000元(2018年：人民幣222,007,000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
2020年	70,830
2021年	222,092
2022年	70,185
2023年	346,404
2024年	516,700
	<u>1,226,211</u>

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3,179,647,000元(2018年：人民幣2,504,389,000元)。於2019年12月31日，未匯付盈利合共人民幣31,796,468,000元(2018年：人民幣29,035,890,000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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	12,757,169	9,705,474
— 關聯方(附註39(d))	33,945	11,678
— 第三方	12,712,860	9,686,795
— 應付票據— 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(附註39(d))	5,956,236	5,686,893
— 非控股權益	3,373,658	2,028,688
— 第三方(附註(b))	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
應付非控股權益的股息	148,880	—
	<u>30,060,200</u>	<u>20,931,855</u>
減：非即期部分		
其他應付款— 第三方	(87,617)	(206,007)
即期部分	<u>29,972,583</u>	<u>20,725,848</u>

## 26 貿易及其他應付款(續)

(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
	<b>12,757,169</b>	<b>9,705,474</b>

(b) 有關款項主要指客戶預付的增值稅、應付利息、獨立第三方就共同開發項目墊付的現金及物業買家的訂金。

(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公允價值與其賬面值相若。

## 27 合同負債

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	22,694,564	16,444,184

合同負債指就物業銷售的收款。

### (a) 就合同負債確認的收入

下表載列就結轉合同負債於本報告期間確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已確認收入(計入於年初的合同負債結餘)	13,642,565	1,820,287

### (b) 尚未履行的履約責任

截至2019年12月31日及2018年12月31日，尚未履行的履約責任金額與合同負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

## 28 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	4,493,586	3,490,138
— 應付中國土地增值稅	4,132,412	3,151,967
	<b>8,625,998</b>	6,642,105

## 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	
	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
商業運營及住宅物業管理費用	391,643	219,282
酒店營運開支	374,683	318,260
折舊及攤銷(附註6)	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
核數師酬金	14,025	7,950
— 審核服務	6,700	5,600
— 非審核服務	7,325	2,350

### 30 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	1,481,721	1,151,527
退休金成本—法定退休金	264,008	202,131
其他員工福利及利益	51,689	51,255
	<b>1,797,418</b>	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	<b>(256,277)</b>	(149,692)
	<b>1,541,141</b>	1,255,221

#### (a) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有四名(2018年：四名)為董事，彼等薪酬已於附註42呈列的分析中反映。餘下一名(2018年：一名)最高薪人士截至2019年及2018年12月31日止年度的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	840	760
退休計劃供款	101	96
津貼	96	96
	<b>1,037</b>	952

薪酬屬於以下組別：

薪酬組別(港元)	人數	
	2019年	2018年
1,000,000港元至1,500,000港元	1	1

於截至2019年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或最高薪人士支付酬金以吸引加盟或於加盟本集團時支付或作為離職補償(2018年：無)。



### 30 員工成本(續)

#### (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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售共同控制實體收益(附註(a))	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(附註(b))	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
	<b>927,108</b>	<b>216,369</b>

(a) 於2019年9月25日，本集團以總代價約人民幣850百萬元向第三方出售一家中國共同控制實體，並錄得收益約人民幣806百萬元。

(b) 該款項主要是指將金融資產及負債按現行年結日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	
	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	—
	<b>3,599,081</b>	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	<b>1,172,952</b>	1,376,659
銀行存款利息收入	(273,177)	—
融資成本－淨額	<b>899,775</b>	1,376,659

### 33 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
	<b>3,554,371</b>	2,953,565
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)
	<b>284,103</b>	212,247
	<b>3,838,474</b>	3,165,812

其他全面收入的稅務支出於附註21(c)披露。

### 33 所得稅開支(續)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	9,856,371	6,813,461
按適用企業所得稅率計算	2,601,933	1,798,150
不可扣除所得稅開支之影響	83,326	304,837
毋須繳納所得稅收入之影響	(7,709)	(9,285)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	(93,939)	(46,809)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	129,175	106,697
動用先前未確認之稅項虧損	(16,959)	(28,356)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(347,549)	(346,859)
	<b>2,348,278</b>	1,778,375
中國預扣所得稅	100,000	–
中國土地增值稅	1,390,196	1,387,437
	<b>3,838,474</b>	3,165,812

#### 中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據其現有法例、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。

### 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)	4,041,116	2,837,007
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,025,418	3,997,303
每股基本盈利(每股人民幣分)	100.4	71.0

## 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。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。

## 35 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)。

### 35 股息(續)

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣27.0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4.0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 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期股息	1,002,247	812,565
特別股息	148,481	—

### 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前利潤	9,856,371	6,813,461
就下列各項作出調整：		
折舊及攤銷(附註6)	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
投資物業公允價值收益—淨額(附註7)	(2,394,403)	(2,500,520)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註16)	(375,755)	(187,234)
其他收入及收益—淨額(附註31)	(927,108)	(216,369)
融資成本—淨額(附註32)	899,775	1,376,659
營運資金變動：		
開發中物業及持作銷售竣工物業	(3,313,235)	(13,990,830)
受限制現金	(298,137)	(147,608)
貿易及其他應收款	(3,428,382)	441,263
合同資產	(272,949)	(6,967)
預付款	(6,878,274)	2,141,468
貿易及其他應付款	8,047,818	(1,658,989)
合同負債	6,250,380	12,625,491
經營活動產生的現金	7,439,107	4,923,291

## 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	借款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的債務淨額 (如前所報)	5,698,571	47,357,628	1,743,638	-	54,799,837
會計政策變動(附註2.2)	-	-	-	299,876	299,876
於2019年1月1日的債務淨額 (經重列)	5,698,571	47,357,628	1,743,638	299,876	55,099,713
現金流量					
—來自融資活動的流入	2,509,013	31,778,199	-	-	34,287,212
—來自融資活動的流出	(2,251,348)	(24,267,226)	(1,701,689)	(95,244)	(28,315,507)
收購—租賃	-	-	-	203,860	203,860
匯兌調整	-	209,830	(41,949)	-	167,881
其他變動(i)	-	184,650	-	21,341	205,991
於2019年12月31日的債務淨額	5,956,236	55,263,081	-	429,833	61,649,150

	來自關聯方的 貸款 人民幣千元	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	35,535,868	-	40,063,306
現金流量				
—來自融資活動的流入	3,263,144	24,890,407	1,609,433	29,762,984
—來自融資活動的流出	(806,015)	(14,742,515)	-	(15,548,530)
合併先前持作共同控制實體的實體	-	810,000	-	810,000
匯兌調整	-	707,006	134,205	841,211
其他變動(i)	(1,285,996)	156,862	-	(1,129,134)
於2018年12月31日的債務淨額	5,698,571	47,357,628	1,743,638	54,799,837

- (i) 其他變動主要包括：i)截至2018年12月31日止年度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；ii)優先票據及公司債券的發行成本攤銷及iii)租賃確認財務開支。

### 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	
	2019年 人民幣千元	2018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))	23,098,673	15,662,393
共同控制實體及聯營公司的借貸擔保(附註(b))	1,126,615	822,500
	<b>24,225,228</b>	<b>16,484,893</b>

- (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。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) 金額代表本集團所擔保共同控制實體及聯營公司的貸款本金。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，因此並無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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業開發活動	9,103,153	7,663,384
收購土地使用權	4,688,797	1,311,565
	<b>13,791,950</b>	<b>8,974,949</b>

#### (b) 租賃承擔

於2019年12月31日，本集團概無任何重大短期租賃承擔。



## 39 關聯方交易

### (a) 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
萬通(香港)貿易有限公司	由控股股東控制
上海悅商資訊科技有限公司	由控股股東控制
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
上海旭亨置業有限公司	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
揚州金輪寶龍置業有限公司	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
上海夏鋒企業管理有限公司	本集團的共同控制實體
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

### 39 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
寧波雅戈爾寶龍置業有限公司 (前稱寧波雅戈爾新長島置業有限公司)	本集團的共同控制實體
上海寶申數字科技有限公司	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
天津愉景城置業有限公司	本集團的共同控制實體
天津濱輝置業有限公司	本集團的共同控制實體
常州誠遠置業發展有限公司	本集團的共同控制實體
泰州寶龍房地產有限公司	本集團的共同控制實體
台州鵬森房地產開發有限公司	本集團的共同控制實體
青島海龍衣聯置業有限公司	本集團的共同控制實體
台州華懿置業有限公司	本集團的共同控制實體
台州天衢置業有限公司	本集團的共同控制實體
平陽中基聯業置業有限公司	本集團的共同控制實體
杭州寶龍桃源置業發展有限公司	本集團的共同控制實體
舟山龍宇商業投資有限公司	本集團的共同控制實體
舟山龍宇大酒店有限公司	本集團的共同控制實體
上海都絢企業管理有限公司	本集團的聯營公司
泉州世茂新里程置業有限公司	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
杭州展驥實業有限公司	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
常熟世寶房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

### 39 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方名稱及關係(續)

名稱	關係
泉州世茂世悅置業有限公司	本集團的聯營公司
浙江舟山中軸置業有限公司	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
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
浙江藍城宏逸有道建設管理有限公司	本集團的聯營公司
紹興柯橋聚杭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
杭州聚佑企業管理有限責任公司	本集團的聯營公司
義烏聚厲房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
舟山聚佑房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
上海濤峽企業管理有限公司	本集團的聯營公司
浙江湖州寶輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
杭州嘉怡置業有限公司	本集團的聯營公司
天臺茂龍房地產開發有限公司	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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>交易性質</b>		
<b>控股股東</b>		
物業銷售	973	14,941
貸款利息(附註39(d)(iv))	17,075	—
<b>由最終控股股東控制</b>		
租金收入	3,412	3,249
物業管理費收入	—	725
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務	46,297	31,531
一名關聯方收取的酒店住宿服務費用	5,589	2,294
<b>共同控制實體</b>		
向共同控制實體銷售建築材料	15,277	136,357
來自共同控制實體的利息收入	120,957	53,143
向共同控制實體提供諮詢服務	45,686	7,983
<b>聯營公司</b>		
向聯營公司銷售建築材料	1,818	—
向聯營公司提供諮詢服務	15	—

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2019年12月31日，本集團已經就若干共同控制實體及聯營公司借款人民幣1,126,615,000元(2018年12月31日：人民幣822,500,000元)(附註37)提供擔保。
- (iii) 於2019年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,450,000,000元(2018年12月31日：人民幣3,502,866,000元)提供擔保(附註23)。
- (iv) 本集團若干銀行存款人民幣100,000,000元已經就其共同控制實體的商業物業開發質押(2018年12月31日：零)。
- (v) 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	20,925	17,673
—退休金成本	1,741	1,536
	<b>22,666</b>	<b>19,209</b>

#### (d) 與關聯方的結餘

於2019年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
共同控制實體	12,568	6,614
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	4,577,821	5,243,081
聯營公司	2,809,036	3,191,771
	<b>7,408,233</b>	<b>8,456,228</b>
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	18,658	11,678
共同控制實體	15,287	—
	<b>33,945</b>	<b>11,678</b>
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	388,297	495,065
控股股東	7,719	—
共同控制實體	4,127,150	4,245,084
聯營公司	1,433,070	946,744
	<b>5,956,236</b>	<b>5,686,893</b>
借貸(附註(iv))：		
控股股東	179,362	—
計入合同負債之應付關聯方款項(附註(v))：		
控股股東	10,840	9,686
共同控制實體	3,633	—
聯營公司	15,448	—
	<b>29,921</b>	<b>9,686</b>
預付款(附註(vi))：		
共同控制實體	3,120	—

### 39 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 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提供諮詢服務。
- (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。
- (iv) 結餘指許華芳先生購入的優先票據。
- (v) 計入合同負債之應付關聯方款項主要包括控股股東就向本集團購買物業而支付的墊款以及共同控制實體及聯營公司就本集團提供的諮詢服務而支付的墊款。
- (vi) 預付款乃與本集團共同控制實體合作開發資訊科技有關。

### 40 本公司主要附屬公司

本公司於2019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(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
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21,597,000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

## 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
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 (附註(a))	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
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
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
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
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
阜陽寶龍展耀置業有限公司 (附註(a))	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

#### 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50,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
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
福州寶龍貿易有限公司 (前稱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



## 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	103,950,000美元	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
紹興豪湖房地產開發有限公司 (附註(a))	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
無錫嘉樂置業有限公司	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 (附註(b))	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 (附註(a))	中國 2014年4月3日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	32%	68%	中國物業開發及物業投資
杭州東輝置業有限公司 (附註(b))	中國 2016年2月19日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	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

#### 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
上海寶龍實業發展(集團)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
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
杭州寶晉置業有限公司	中國 2016年11月1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
長影椰海(海南)房地產開發有限公司 (附註(a))	中國 2014年4月2日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	32%	68%	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
南京寶龍康波置業發展有限公司	中國 2017年11月7日	有限責任公司	50,000,000美元	82%	18%	中國物業開發及物業投資
鹽城禦龍置業有限公司	中國 2018年5月21日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	65%	35%	中國物業開發及物業投資
常熟寶龍房地產開發有限公司	中國 2018年7月27日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	95%	5%	中國物業開發及物業投資
寧波奉化寶龍華和置業有限公司	中國 2018年8月10日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	78%	22%	中國物業開發及物業投資
漳州寶龍英聚房地產有限公司	中國 2018年7月16日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	66%	34%	中國物業開發及物業投資
永康中梁寶龍置業有限公司 (附註(b))	中國 2018年3月19日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	29%	71%	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 寶龍艾美酒店	中國 2016年4月14日	有限責任公司	-	100%	-	中國酒店營運

附註：

- (a) 本集團通過多層持股結構間接持有這些公司的股權，並且本集團對這些公司的董事會擁有控制權，可以以多數票決定這些公司的關鍵財務和經營決策。以上披露的股權比例為本集團應佔的實際股權。
- (b) 本集團已通過與某些少數股東達成的協議控制了這些公司，據此，少數股東確認將根據本集團對該等實體的主要業務及政策的決定行事。
- (c) 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。
- (d) 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 本公司資產負債表及儲備變動

### 本公司資產負債表

	12月31日		
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		6,306,863	6,306,863
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		15,118,449	15,228,209
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		-	26,928
受限制現金		1,051,123	-
現金及現金等價物		1,886,188	234,772
		<b>18,055,760</b>	15,489,909
<b>總資產</b>		<b>24,362,623</b>	21,796,772
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及股份溢價		719,088	1,164,125
累計虧損	(a)	(309,977)	(275,269)
<b>總權益</b>		<b>409,111</b>	888,856
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		12,751,485	11,097,129
<b>流動負債</b>			
借貸		6,713,161	5,677,076
可換股債券		-	1,743,638
其他應付款及應計費用		949,957	320,923
應付附屬公司款項		3,538,909	2,069,150
		<b>11,202,027</b>	9,810,787
<b>總負債</b>		<b>23,953,512</b>	20,907,916
<b>權益及負債總額</b>		<b>24,362,623</b>	21,796,772

本公司資產負債表已於2020年3月9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

## 41 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2018年1月1日	(213,281)
年度虧損	(61,988)
於2018年12月31日	(275,269)
於2019年1月1日	(275,269)
年度虧損	(34,708)
於2019年12月31日	(309,977)

## 42 董事福利及權益

### (a) 董事及高級行政人員薪酬

截至2019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	
<b>執行董事</b>					
許健康先生	1,080	-	290	-	1,370
許華芳先生	860	16	290	-	1,166
肖清平先生	720	29	290	114	1,153
施思妮女士	610	16	290	-	916
張洪峰先生	720	101	290	40	1,151
<b>非執行董事</b>					
許華芬女士	-	-	160	-	160
<b>獨立非執行董事</b>					
魏偉峰先生	-	-	270	-	270
梅建平先生	-	-	270	-	270
丁祖昱先生	-	-	270	-	270
	<b>3,990</b>	<b>162</b>	<b>2,420</b>	<b>154</b>	<b>6,726</b>

## 42 董事福利及權益(續)

### (a) 董事及高級行政人員薪酬(續)

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		袍金	津貼及福利	總計
	工資及薪金	供款			
	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
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
許華芬女士	–	–	160	–	160
<b>獨立非執行董事</b>					
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

附註：

i) 上述薪酬包括非現金福利(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2019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(2018年：無)。

### (c) 就獲提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2019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(2018年：無)。

## 42 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	年內最高 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 呆賬/ 壞賬撥備/ 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					
<b>於2019年12月31日</b>									
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、免息及 按要求償還	無
總計		21,376	21,376	21,376	21,376	-	-		
<b>於2018年12月31日</b>									
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、免息及 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。

### 43 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9.50港元獲行使而予發行22,500,000股股份。因超額配股權獲行使所得款項總額約為213,700,000港元。
- (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2.15百萬港元(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：不超於一個月短暫豁免租金、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(附註4(d)及7)。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。

截至該等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。



# 五年財務摘要

## 綜合資產負債表

	12月31日				
	2019年 人民幣千元	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
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>62,878,720</b>	55,186,910	50,030,078	42,305,100	34,403,062
流動資產	<b>99,618,235</b>	76,867,630	45,460,670	36,822,419	32,259,152
<b>總資產</b>	<b>162,496,955</b>	132,054,540	95,490,748	79,127,519	66,662,214
<b>權益及負債</b>					
<b>總權益</b>	<b>38,907,028</b>	32,804,940	29,474,189	25,940,249	22,758,529
<b>負債</b>					
非流動負債	<b>46,743,690</b>	40,716,605	30,513,779	26,531,616	20,491,772
流動負債	<b>76,846,237</b>	58,532,995	35,502,780	26,655,654	23,411,913
<b>總負債</b>	<b>123,589,927</b>	99,249,600	66,016,559	53,187,270	43,903,685
<b>權益及負債總額</b>	<b>162,496,955</b>	132,054,540	95,490,748	79,127,519	66,662,214

## 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	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
收入	26,041,632	19,593,790	15,592,641	14,295,617	11,907,300
銷售成本	(16,558,591)	(12,041,179)	(10,367,557)	(9,517,476)	(7,985,447)
毛利	9,483,041	7,552,611	5,225,084	4,778,141	3,921,853
投資物業公允價值收益－淨額	2,394,403	2,500,520	2,135,356	1,519,884	1,503,628
銷售及營銷成本	(984,474)	(785,914)	(500,091)	(480,839)	(486,118)
行政開支	(1,439,687)	(1,480,700)	(895,081)	(756,913)	(735,212)
其他收入及收益／(虧損)－淨額	927,108	216,369	558,174	12,200	(149,764)
經營利潤	10,380,391	8,002,886	6,523,442	5,072,473	4,054,387
融資(成本)／收入－淨額	(899,775)	(1,376,659)	(572,618)	(678,968)	(364,189)
採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)	375,755	187,234	197,359	314,295	157,659
除所得稅前利潤	9,856,371	6,813,461	6,148,183	4,707,800	3,847,857
所得稅開支	(3,838,474)	(3,165,812)	(2,280,440)	(1,958,596)	(1,512,768)
年度利潤	6,017,897	3,647,649	3,867,743	2,749,204	2,335,089
其他全面收入					
可能重新分類至損益的項目：					
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項)	–	–	30,193	11,180	8,549
外幣換算差異	4,736	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)	25,259	158	–	–	–
年度其他全面收入總額(扣除稅項)	29,995	15,237	13,935	11,180	8,549
年度全面收入總額	6,047,892	3,662,886	3,881,678	2,760,384	2,343,638
以下應佔利潤／(虧損)：					
本公司擁有人	4,041,116	2,837,007	3,336,752	2,464,682	2,071,110
永續資本工具持有人	69,556	123,045	117,017	145,765	153,100
非控制性權益	1,907,225	687,597	413,974	138,757	110,879
	6,017,897	3,647,649	3,867,743	2,749,204	2,335,089
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	4,071,111	2,852,244	3,350,687	2,475,862	2,079,659
永續資本工具持有人	69,556	123,045	117,017	145,765	153,100
非控制性權益	1,907,225	687,597	413,974	138,757	110,879
	6,047,892	3,662,886	3,881,678	2,760,384	2,343,638
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	100.40	70.97	84.11	62.32	52.41
—攤薄	99.80	66.40	84.06	62.22	52.32

12月31日

	2019年 人民幣千元	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
建議末期股息	1,002,247	812,565	654,911	572,014	301,397

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 2019

上海市閘行區  
新鎮路1399號寶龍大廈

香港中環皇后大道中99號  
中環中心56樓5603室

網址：[www.powerlong.com](http://www.powerlong.com)