



POWERLONG
宝龙

Powerlong Real Estate Holdings Limited
寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 1238

2010 年報







目錄

集團簡介	2
公司業務概覽	3
公司資料	7
公司里程碑	8
榮譽及獎項	10
主席報告書	12
管理層分析與討論	14
主要項目概覽	27
董事及高級管理人員	32
企業管治報告	36
董事會報告	42
獨立核數師報告	59
綜合資產負債表	61
資產負債表	63
綜合全面收益表	64
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	66
綜合財務報表附註	67
五年財務摘要	126

集團簡介

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其子公司(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主板成功上市後，於2010年2月將總部遷至上海，標誌著寶龍集團主力於中國房地產市場。寶龍地產致力於國民生活品質的提升和推進中國城市化進程，截至2010年12月底，已在中國20個城市打造超過25個物業發展項目，其中集購物、旅遊、餐飲、休閒、遊樂、娛樂、商務、文化於一身的寶龍城市廣場，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功能配套，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。

寶龍集團的成功發展源於董事局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，並推動著企業變革。今天，寶龍集團進入到大發展的歷史時期。本集團將堅持以業績為績效導向，繼續發揚「誠信恭謙做人，創新敬業做事」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。

公司業務概覽

物業發展

截至2010年12月31日，本集團擁有25個處於不同發展階段的項目。其中本集團目前擁有8個完全竣工項目，3個位於福建省、1個位於河南省、1個位於安徽省、1個位於江蘇省及2個位於山東省。至於發展中項目或持作未來發展項目方面，5個位於江蘇省、3個位於山東省、2個位於河南省、2個位於福建省、1個位於天津市、1個位於浙江省、1個位於吉林省、1個位於上海市及1個位於重慶市。

截至2010年12月31日，本集團於中國合共20個城市擁有8個已完全竣工物業發展項目，以及17個處於不同發展階段的其他物業發展項目，詳情如下：

- 竣工物業：本集團擁有的已竣工總建築面積為3,398,812平方米，包括8個位於福建省、河南省、安徽省、江蘇省及山東省的完全竣工項目。
- 發展中物業：本集團擁有的發展中總建築面積為3,561,512平方米，包括11個項目的工程，其中4個位於江蘇省、3個位於山東省、2個位於河南省、1個位於福建省及1個位於天津市。
- 持作未來發展物業：本集團於12個持作未來發展項目中擁有的總建築面積為4,071,928平方米，其中部份亦為發展中物業。在持作未來發展物業中，本集團於廈門市、上海市、杭州市、長春市及重慶市擁有5個新項目，而本集團尚未開始發展該等項目。

物業投資

為獲取穩定的租金收入，截至2010年12月31日，本集團持有8個項目總建築面積為774,423平方米的已竣工商業物業作租賃用途；商業物業分別位於福建省的福州市、河南省的鄭州市和洛陽市、山東省的青島市和泰安市、安徽省的蚌埠市以及江蘇省的無錫市。

酒店發展

截至2010年12月31日，本集團持有11個項目共計399,000平方米的在建中酒店物業。本集團於蘇州市、青島市及泰安市發展的三間酒店亦告竣工。於蘇州太倉寶龍城市廣場的太倉寶龍福朋酒店（於2010年6月開業）、於泰安寶龍城市廣場的泰安寶龍福朋酒店（於2010年12月開業）及於青島城陽寶龍城市廣場的青島城陽寶龍福朋酒店（於2011年1月開業）均由Starwood Resorts Worldwide, Inc.的聯屬公司管理，本集團則與該聯屬公司訂立管理及經營該等酒店的經營協議。

物業管理

本公司透過名下全資擁有的物業管理附屬子公司，向本集團發展的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務，包括公共設施保養、公共區域清潔、園藝及景觀和其他客戶服務。

公司業務概覽

截至2010年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

已竣工物業：

項目	總建築面積 千平方米	本集團 應佔權益	本集團 應佔 建築面積 千平方米	投資物業 千平方米	持作 出售物業 千平方米	其中： 車位 千平方米	其中：	
							已交付 物業 千平方米	酒店物業 千平方米
泉州晉江寶龍金色家園／								
泉州安海寶龍豪苑	198	100%	198	—	198	—	198	—
福州寶龍城市廣場	215	100%	215	95	121	25	97	—
鄭州寶龍城市廣場	252	100%	252	108	143	31	111	—
蘇州太倉寶龍城市廣場	214	100%	214	—	160	15	133	54
蚌埠寶龍城市廣場	491	100%	491	169	322	88	204	—
無錫玉祁寶龍湖畔花城	128	100%	128	6	122	20	95	—
無錫寶龍城市廣場	284	80%	227	102	181	50	109	—
青島城陽寶龍城市廣場	708	100%	708	178	490	147	279	40
泰安寶龍城市廣場	291	100%	291	53	191	15	166	47
洛陽寶龍城市廣場	367	100%	367	63	304	26	242	—
宿遷寶龍城市廣場	100	100%	100	—	100	—	72	—
鹽城寶龍城市廣場	99	100%	99	—	99	—	90	—
煙台海陽寶龍城市廣場	22	100%	22	—	22	—	2	—
青島李滄寶龍城市廣場	30	100%	30	—	30	—	32	—
小計	3,399		3,342	774	2,484	418	1,831	141

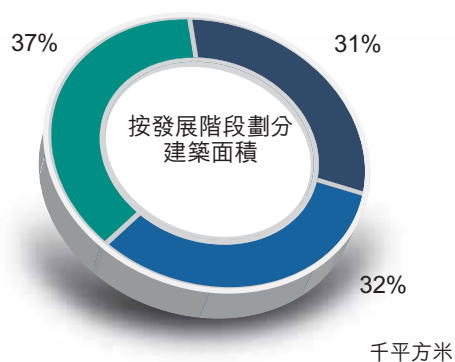
在建物業：

項目	總建築面積 千平方米	本集團 應佔權益	本集團 應佔 建築面積 千平方米	投資物業 千平方米	持作 出售物業 千平方米	酒店物業 千平方米
無錫玉祁寶龍湖畔花城	146	100%	146	—	146	—
宿遷寶龍城市廣場	393	100%	393	121	272	—
鹽城寶龍城市廣場	397	100%	397	76	299	22
常州寶龍城市廣場	167	100%	167	26	141	—
煙台海陽寶龍城市廣場	118	100%	118	—	80	38
青島李滄寶龍城市廣場	347	100%	347	121	217	8
青島即墨寶龍城市廣場	604	100%	604	119	485	—
洛陽寶龍城市廣場	350	100%	350	64	287	—
泉州安溪寶龍城市廣場	307	85%	261	57	250	—
新鄉寶龍城市廣場	358	100%	358	—	358	—
天津寶龍國際中心	374	65%	243	85	289	—
小計	3,562		3,384	668	2,825	68

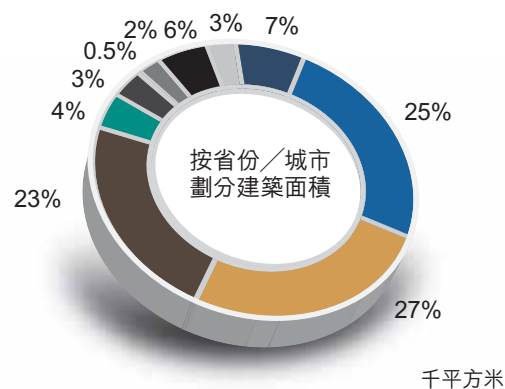
持作未來發展物業：

項目	總建築面積 千平方米	本集團 應佔權益	本集團		持作		酒店物業 千平方米
			應佔 建築面積 千平方米	投資物業 千平方米	出售物業 千平方米	酒店物業 千平方米	
長春寶龍中心	312	100%	312	62	250	—	—
蘇州太倉寶龍城市廣場	84	100%	84	—	84	—	—
無錫玉祁寶龍湖畔花城	69	100%	69	3	65	—	—
常州寶龍城市廣場	707	100%	707	127	580	—	—
煙台海陽寶龍城市廣場	714	100%	714	—	679	35	—
杭州寶龍城市廣場	271	100%	271	70	201	—	—
洛陽寶龍城市廣場	261	100%	261	12	250	—	—
泉州安溪寶龍城市廣場	26	85%	22	—	—	—	26
廈門項目	54	100%	54	—	54	—	—
新鄉寶龍城市廣場	907	100%	907	90	760	—	57
重慶合川寶龍城市廣場	615	100%	615	80	518	—	17
上海寶龍天地	53	100%	53	9	44	—	—
小計	4,072		4,068	453	3,485		135

土地儲備於2010年12月31日



已竣工的持作投資、經營和待售物業	3,399
發展中物業	3,562
持作日後發展物業	4,072
總數	11,033



福建	800
江蘇	2,787
山東	2,834
河南	2,496
安徽	491
天津	374
上海	53
浙江	271
重慶	615
吉林	312
總計	11,033

公司業務概覽



董事

執行董事

許健康先生(董事會主席兼總裁)
許華芳先生(執行總裁)
肖清平先生(副總裁)
施思妮女士
(監審部總經理兼成本控制中心副總經理)
劉曉蘭女士(商業集團總經理)

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
聶梅生女士

薪酬委員會

許華芳先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

公司秘書

歐陽寶豐先生

授權代表

許華芳先生
歐陽寶豐先生

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
58樓5813室

公司網址

www.powerlong.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

合規顧問

華高和升財務顧問有限公司
香港中環
雪廠街10號
新顯利大廈6樓

中國主要營業地點

中國
上海市
長寧區
虹橋路1452號
古北國際財富中心
12-15樓

股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P. O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
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

中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
蘇格蘭皇家銀行集團

公司常年法律顧問

盛德律師事務所

公司里程碑

廈門寶龍中心竣工

許健康先生成立寶龍集團涉足房地產，主要從事住宅物業發展

1991-2000

泉州安海寶龍豪苑，
福州寶龍城市廣場動工

2004

福州寶龍城市廣場竣工

泰安寶龍城市廣場
I期、鄭州寶龍城市廣場、
洛陽寶龍城市廣場I
期、蚌埠寶龍城市廣場
動工

2006

991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006

2003

泉州晉江寶
龍金色家園
動工

2005

泉州晉江寶龍金色家園、泉
州安海豪苑竣工

蘇州太倉寶龍城市廣場I期
動工

鄭州寶龍城市廣場開幕

鄭州寶龍城市廣場、無錫寶龍城市廣場I期、泰安寶龍城市廣場I期、蚌埠寶龍城市廣場I期竣工

無錫寶龍城市廣場II期動工

2008

總部遷至上海；

無錫寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場、太倉寶龍福朋酒店、泰安寶龍福朋酒店開幕；

青島城陽寶龍城市廣場II期、無錫寶龍城市廣場竣工；

於9月發行2億美元的優先票據；

投得泉州安溪、天津于家堡、上海廣富林、重慶合川、廈門湖邊水庫、杭州下沙、長春南部新城。

2010

2007 2008 2009 2010

2007

福州寶龍城市廣場開幕

蘇州太倉寶龍城市廣場I期竣工

無錫寶龍城市廣場I期、無錫玉祁寶龍湖畔花城I期、青島城陽寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場II期動工

2009

寶龍地產控股有限公司於香港聯合交易所有限公司主板上市

青島城陽寶龍城市廣場開幕

蚌埠寶龍城市廣場II期、青島城陽寶龍城市廣場I期、洛陽寶龍城市廣場I期、泰安寶龍城市廣場II期、無錫玉祁寶龍湖畔花城I期竣工

榮譽及獎項



我們憑藉優質的設計及建築，物業發展業務成績驕人，為我們贏得多項大獎，回顧年度，我們新增如下獎項：

- 1 2010年中國房地產百強企業
- 2 2010中國房地產年度社會責任感企業
- 3 2010中國大陸在港上市房地產公司財務穩健10強
- 4 2010年中國房地產零售休閒房地產專業領先品牌
- 5 跨國公司地區總部證書
- 6 中國上市公司500強



- 7 中國地產金鑰匙獎—持續競爭力典範企業
- 8 中國地產金鑰匙獎—商業地產旗艦企業
- 9 2010中國房地產商業項目品牌價值10強第3名
- 10 中國著名商業地產開發商

此外，董事會（「董事會」）主席許健康先生獲授中國商業地產領袖人物、中國商業不動產年度貢獻人物、中國十大財智人物突出貢獻獎、2010年度品牌中國年度人物及2010年中國經濟年度風雲人物大獎。

執行總裁許華芳先生則獲廈門市頒授優秀中國特色社會主義事業建設者及2010年度傑出品牌建設獎。

各項榮譽及獎項足證寶龍的卓越成就及高度認受性。

主席報告書



許健康
主席兼總裁

尊敬的各位股東：

我謹代表寶龍地產董事會，報告公司2010年度的經營業績。在此，首先對各位股東的支持和信任表示由衷的感謝。

2010年是寶龍地產繼續高速發展的一年，在國家各種政策的調控下，公司抓住了經濟發展的新機遇，對內調整管理、修好內功，對外積極進取、勇於開拓，最終實現了突破性的發展，截至2010年12月31日止年度實現收入約人民幣44.3億元，較去年同期增長7.2%。截至2010年12月31日止年度投資物業評估增值約為人民幣25.6億元。截至2010年12月31日止年度實現淨利潤約人民幣31.9億元。

2010年，集團繼續專注於發展大型物業項目。面對中國宏觀經濟調控的所有不明朗因素，寶龍地產成功結合自身的核心業務，集中資源規劃及多元化發展戰略。集團一直積極尋求投資機會及理性擴充土地儲備，於2010年下半年集團維持審慎的財務管理，確保財務狀況安全和穩健。集團透過把握商業地產領域的商機，充分發揮商業地產現金流穩定的特性，成功平抑波動、為股東帶來滿意的回報。

全國佈局，駛入發展快車道

2010年是中國地產業不平凡的一年，更是商業地產開發前所未有的黃金周期，已在商業地產領域深耕8年的寶龍地產，更是策馬揚鞭，向其全國化的擴張戰略快速邁進。2010年，寶龍地產在上海、天津、杭州、合川、長春、安溪及廈門等地獲得了7個優質項目用地，新增土地儲備的建築面積超過200萬平方米，目前總土地儲備

的建築面積約達760萬平方米。截至2010年12月31日止年度，集團成功將業務擴展至酒店業務，同年，旗下的3間酒店正式營業。集團相信，新業務將可提供經常性收入，並可於未來為股東帶來額外的價值。財務管理方面，集團一直就其業務擴充尋求不同的融資渠道。2010年，集團透過發行債券籌集2億美元，並獲得銀行新增貸款約人民幣19.112億元。當然，維持健康的現金流和相對低的負債率依然是我們一貫的政策。

標準化複製，推出第三代產品

本集團緊跟中國城市進程快速發展，並就運作標準化出台多項舉措，包括定期進行業務回顧及對產品、管理、專業、技術制定內部標準。

通過改善內部管理，公司出台第三代產品，成功轉型為中國最具代表性的商業地產開發商。第三代產品採用「1+N」的模式，通過一個商場搭配以一定規模的住宅、五星級酒店、酒店式公寓、SOHO辦公室或商業步行街等多種業態的組合，形成一個完整的城市綜合體項目。2010年，已有5個城市綜合體項目成功開業，此外，集團還成功舉辦了兩場業務戰略夥伴招商大會，累計邀請商戶約800家，並與50多家一線企業建立了戰略合作夥伴關係，覆蓋了超市、影院、餐飲、遊樂等領域，與各自均為所屬領域的主要營運商的戰略夥伴合作，為集團項目的銷售及出租打下良好基礎。

總部立足上海，完成第一階段團隊整合

2010年，集團成功將總部移師上海、舉辦20周年慶典，在上海、長三角以至全國範圍內引起了廣泛重視。公司招聘了大量來自全國各大一線城市的精英，令公司總部團隊由108人發展到390人，極大地提升了公司整體業務

和管理能力。集團亦已搭建起較為完整的管理體系和人才系統，初步完成團隊融合，隨時可以應對未來的挑戰。

未來，集團將加強人才培養，全方位展開各種層次的培訓，進一步運籌公司的高速發展。

發展戰略和未來展望

2011年，集團的目標是以品質為本。圍繞「多快好省」的營運理念，集團將通過精簡及目標明確的戰略監控及推行，將最高品質標準作為重中之重。

從香港上市到總部遷至上海，集團仍處於成長階段，項目日趨穩定成熟，投資亦逐步實現回報，我們相信未來還有更具挑戰的路要走，有更大的目標要去實現。根據《寶龍地產五年計劃綱要(2011-2015年)》的指引，集團未來5年將堅持追求創新及超越，致力成為中國領先的城市綜合體營運商。集團的成功有賴全體員工的信任及支持，通過共同努力，寶龍地產對業務充滿信心，與員工及合作夥伴續寫新的傳奇。

最後，本人謹代表董事會向集團的投資者、業務夥伴、客戶表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的支持。同時，本人也借此機會感謝董事會成員卓有成效的貢獻及全體員工一直以來的辛勤努力。

許健康

主席

2011年3月24日

管理層討論與分析



許華芳
執行總裁

業務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得總收益人民幣4,432.7百萬元（2009年：人民幣4,135.7百萬元），增加7.2%。截至2010年12月31日止年度純利上升4.7%至人民幣3,185.4百萬元（2009年：人民幣3,041.1百萬元），而本公司權益持有人應佔部分為人民幣2,955.6百萬元（2009年：人民幣3,042.7百萬元），減少2.9%。截至2010年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利分別為人民幣72.53分和人民幣72.53分（2009年：分別為人民幣93.93分和人民幣93.92分）。



截至2010年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即物業發展、物業投資、物業管理和其他物業發展相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業發展仍為本集團的核心業務及主要收益來源。

收益增長主要因為本集團於回顧年度推出的12個項目銷售反應熱烈。

截至2010年12月31日止年度，物業銷售錄得收益為人民幣4,162.4百萬元(2009年：人民幣4,008.3百萬元)。物業銷售收益理想，乃由於2010年進行銷售時，整體積極的市場環境所致。

截至2010年12月31日止年度，租金收入和物業管理服務收入為人民幣237.0百萬元(2009年：人民幣127.5百萬元)。租金收入和物業管理服務收入增長，主要由於2010年新增項目開業及租賃的總建築面積增加所致。

市場回顧

2010年乃中國房地產的調控年，中央政府為收緊利息和信貸及遏止過熱的樓市不斷推出一系列政策，市場氣氛仍相當波動。但總結而言2010年的房地產市場仍然保持了較快增長的速度，住宅樓銷售面積和銷售金額也出現了較大幅度的增長，即使中央開始全面對房地產市場實施調控，雖然遏制了一線城市房價上漲的勢頭，但是並沒有促使一線城市房價出現回檔，與此同時二三線城市房價開始全面上漲，且上漲勢頭驚人。本集團作為商業物業開發商成功憑藉過往的經驗及獨特的商業地產繼續創出佳績。



管理層討論與分析

物業發展

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表。已竣工及交付項目的總建築面積約為515,567平方米(2009年：669,090平方米)，較去年同期下跌22.9%，如下表所示：

2010年已竣工及交付的項目

項目名稱	已竣工概約 建築面積 (平方米)	已售出 及交付概約 建築面積 (平方米)
福州		
商業	—	303
蘇州太倉		
酒店	46,444	—
鄭州		
商業	—	14,549
住宅	—	61
泰安		
商業	—	19,308
住宅	—	6,383
酒店	47,382	—
蚌埠		
商業	211,051	34,600
住宅	—	677
洛陽		
商業	—	46,169
住宅	—	513
青島城陽		
商業	105,296	25,462
住宅	54,745	64,390
酒店	39,711	—
無錫旺莊		
商業	147,723	38,985
住宅	75,460	59,392

管理層討論與分析

項目名稱	已竣工概約 建築面積 (平方米)	已售出 及交付概約 建築面積 (平方米)
無錫玉祁		
商業	—	1,312
住宅	—	7,147
宿遷		
商業	60,343	37,216
住宅	39,409	35,018
青島李滄		
商業	2,775	2,402
住宅	26,874	29,649
煙台海陽		
住宅	22,425	1,750
鹽城		
商業	32,603	28,609
住宅	66,600	61,672
總計		
商業	559,791	248,915
住宅	285,513	266,652
酒店	133,537	—
總計	978,841	515,567
加：已竣工停車場	168,750	
	1,147,591	

管理層討論與分析

物業銷售表現

憑藉提供不同層次的產品，本集團於回顧年度內錄得理想的物業銷售表現。本集團於回顧年度內的主要銷售增長動力來自無錫寶龍城市廣場(無錫旺莊)、鹽城寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場及青島城陽寶龍城市廣場，如下表所示：

	已交付 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
福州			
商業	303	6,111	20,168
鄭州			
商業	14,549	204,174	14,034
住宅	61	1,604	26,295
蚌埠			
商業	34,600	358,909	10,373
住宅	677	6,122	9,043
洛陽			
商業	46,169	293,754	6,363
住宅	513	1,736	3,384
宿遷			
商業	37,216	383,780	10,312
住宅	35,018	174,811	4,992
青島城陽			
商業	25,462	224,088	8,801
住宅	64,390	299,684	4,654
泰安			
商業	19,308	125,869	6,519
住宅	6,383	48,667	7,624
無錫旺莊			
商業	38,985	577,887	14,823
住宅	59,392	416,571	7,014
無錫玉祁			
商業	1,312	9,327	7,109
住宅	7,147	32,048	4,484
煙台海陽			
住宅	1,750	20,946	11,969
青島李滄			
商業	2,402	78,732	32,778
住宅	29,649	233,676	7,881
鹽城			
商業	28,609	320,341	11,197
住宅	61,672	343,513	5,570
合計			
商業	248,915	2,582,972	10,377
住宅	266,652	1,579,378	5,923
	515,567	4,162,350	8,073

於回顧年度，本集團的總合約銷售面積約874,560平方米(2009年：395,358平方米)，而2010年的合約銷售總金額達人民幣6,215.3百萬元(2009年：人民幣2,902.5百萬元)，較2009年大幅增加114.1%。

於回顧年度，無錫寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場II期相繼開業；寶龍亦新增7塊土地儲備，包括泉州安溪、天津于家堡、上海廣富林、重慶合川、廈門湖邊水庫、杭州下沙、長春南部新城。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為未來長期經常性收入來源。本集團目前在蘇州太倉、青島城陽及泰安開發3家酒店，已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司管理。於回顧年度內，太倉寶龍福朋酒店及泰安寶龍福朋酒店正式開業，標誌著本集團一個重要里程碑。

物業投資及配套服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦持有若干商業物業供租賃之用。於2010年12月31日，本集團持有用於投資的物業，其建築面積合共約774,423平方米(2009年：544,964平方米)，較2009年同期增加42.1%。

於回顧年度，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣180.6百萬元(2009年：人民幣94.0百萬元)，較2009年同期增加92.1%，租賃的建築面積有所增加，主要是由於無錫旺莊、蚌埠及青島城陽等物業建築工程竣工及交付。

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3至4年的用地發展。

於2010年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為7,633,439平方米，其中，土地儲備項目約3,561,512平方米正在開發建設中，土地儲備項目約4,071,927平方米持作未來發展；土地儲備將用於發展大型商用物業、優質住宅物業、公寓及酒店，連同超市、百貨、影院、美食廣場及其他休閒設施。

管理層討論與分析

於回顧年度，本集團成功通過公開招拍掛擴大其土地儲備：

(1) 上海寶龍天地

項目位於上海市松江區方松街道廣富林區域，東至龍源路，南至廣富林文化遺址保護區，西至廣富林2-7號地塊，北至銀澤路。屬於松江新城(大學城)與佘山國家旅遊區的過渡地帶，距上海市中心30公里。

項目佔用總地盤面積30,096平方米，而總建築面積則為52,742平方米。

該項目預期包括零售商舖、餐廳及酒店。

(2) 天津寶龍國際中心

項目位於天津市濱海新區于家堡金融區。

該項目佔用總地盤面積30,141平方米，而總建築面積則為374,363平方米。

該項目預期包括公寓套房、寫字樓、購物中心及停車場。

(3) 長春寶龍中心

項目位於南關區丙四十五路附近。

該項目佔用總地盤面積26,919平方米，而總建築面積則為312,000平方米。

該項目預期包括附設傢俱公寓、購物中心及寫字樓。

(4) 泉州安溪寶龍城市廣場

項目位於福建省泉州安溪建安路與二環路交匯處的建安片區，是安溪城區舊城向新城拓展的主片區。

該項目佔用總地盤面積86,902平方米，而總建築面積則為332,769平方米。

該項目包括購物中心、公寓單位、零售商舖、酒店及停車場，預計將於2012年投入使用。

(5) 杭州寶龍城市廣場

項目包括杭州經濟技術開發區下沙高教園區3宗連體地塊。

該項目佔用總地盤面積90,036平方米，而總建築面積則為270,800平方米。

該項目預期包括住宅單位、別墅、附設傢俱公寓、零售商舖及購物中心。

(6) 重慶合川寶龍城市廣場

項目位於重慶市合川區合陽城街道，城北大道與北環路交匯處。

該項目佔用總地盤面積180,181平方米，而總建築面積則為614,861平方米。

該項目預期包括住宅單位、附設傢俱公寓、零售商舖、購物中心及酒店。

(7) 廈門項目

項目位於湖裡區湖邊水庫片區。

該項目佔用總地盤面積29,767平方米，而總建築面積則為53,660平方米。

該項目預期包括住宅單位、別墅及零售商舖。

物業管理及相關服務

於回顧年度內，本集團來源於提供物業管理服務的物業管理及相關服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣89.7百萬元(2009年：人民幣33.4百萬元)，較2009年同期增加168.6%。

展望

2010年乃中國房地產的調控年，政府為收緊利息和信貸及遏止過熱的樓市不斷推出一系列政策，市場氣氛仍相當波動。長遠而言，本集團對中國的商業物業市場前景仍然樂觀，誠如中央經濟工作會議所強調，商業地產業仍然會是國家的經濟支柱。加上中國急速城市化及房屋需求增加，本集團已準備就緒，把握業務機遇，發展受客戶歡迎的優質商業、住宅產品。

本集團將會繼續集中於發展大型、綜合性商業項目。本集團將會鞏固於山東、江蘇、河南、福建等省區經濟發達的二三線城市的大型綜合性商業業務，而本集團在當地擁有成熟的地方市場知識及知名品牌，往績亮麗。該等項目成功開售以及其平均售價上升，為本集團於未來的經營業績奠下穩固的基礎。與此同時，我們將會繼續於其他作為區域經濟重心並具有高增長潛力的城市尋求商業機遇。

展望未來，本集團將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」理念，透過優化產品、靈活市場推廣策略及戰略聯盟，將本集團溢利及股東回報最大化。

管理層討論與分析

財務分析

收益

本集團於截至2010年12月31日止年度的總收益為人民幣4,432.7百萬元。就整體單位售價及交易量而言，有關物業銷售額的分析載列如下：

已售及交付物業類別	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元／ 平方米)
商業	248,915	10,377
住宅	266,652	5,923
總計	515,567	8,073

於2010年，本集團成功完成及交付無錫寶龍城市廣場、宿遷寶龍城市廣場、鹽城寶龍城市廣場、泰安寶龍城市廣場、煙台海陽寶龍城市廣場、青島李滄寶龍城市廣場、青島城陽寶龍城市廣場、鄭州寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、福州寶龍城市廣場、無錫玉祁寶龍湖畔花城及蚌埠寶龍城市廣場。已交付的總建築面積達到515,567平方米(2009年：669,090平方米)。

分部資料

收益包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務收入。於回顧年度的收益如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	4,162,350	4,008,255
投資物業租金收入	180,635	94,047
物業管理服務	56,409	33,437
其他物業開發相關服務	33,263	—
	4,432,657	4,135,739

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔2010年總收益的93.9%。租金收入及物業管理服務收入分別佔2010年總收益的4.1%及1.3%。

銷售成本

銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本、資本化利息及營業稅。2010年銷售成本約為人民幣2,030.3百萬元，比較2009年的銷售成本約人民幣1,829.5百萬元，增幅達11.0%，與收益增長相符。

毛利及毛利率

毛利由2009年人民幣2,306.3百萬元升至2010年人民幣2,402.4百萬元；毛利率由2009年的55.8%輕微下跌至2010年的54.2%，乃由於產品組合及發展物業所在地之差異所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2010年12月31日止年度的銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣514.3百萬元，較2009年的約人民幣244.5百萬元增長110.3%，其中銷售及營銷成本由2009年的約人民幣66.2百萬元增長79.6%至2010年約人民幣118.9百萬元，而行政開支由2009年的約人民幣178.3百萬元增長121.8%至2010年約人民幣395.4百萬元，主要是由於本集團擴充導致員工成本上升所致。

投資物業重估收益

本集團於2010年錄得重估收益約人民幣2,562.7百萬元，較去年同期增加約人民幣136.9百萬元，主要是由於2010年完工的無錫寶龍城市廣場物業增值。

所得稅開支

所得稅開支由2009年的人民幣1,442.2百萬元下跌9.5%至2010年的人民幣1,304.5百萬元，減少主要由於土地增值稅減少所致。

本公司權益持有人應佔溢利

本集團錄得權益持有人應佔溢利人民幣2,955.6百萬元(2009年：人民幣3,042.7百萬元)，較去年同期減少2.9%即人民幣87.1百萬元。每股基本盈利由2009年的人民幣93.93分下跌22.8%至人民幣72.53分。

於回顧年度，銷售純利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)由2009年的29.5%下跌至2010年的28.5%。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

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、銀行借款及於2015年9月16日從2015年到期的13.75%優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款項為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團於2010年的流動資金充足，於2010年12月31日淨債務(借款總額減現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣2,219.4百萬元，其淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)處於19.9%的穩健水平。本集團於2010年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,002.0百萬元。於2010年12月31日，借款總額為人民幣6,221.4百萬元。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣1,954.3百萬元，而一年後到期的借款為人民幣4,267.1百萬元。

於2010年12月31日借貸的實際利率如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
優先票據	15.0%	—
銀行及其他借貸	5.2%	4.4%

本集團的融資業務交易主要以人民幣及美元計值。

本集團已設定融資政策，目標為優化企業融資職能的控制及減低資金的成本。於為其所有業務提供資金時，資金的條款乃於本集團的層面受到集中檢討及監督。

為達到儘量減低利率風險的目標，本集團的政策為持續緊密監督及管理本集團的貸款組合，比較現有協議的利息收益率及市場利率和銀行利率。

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賬款將按照買賣協議或租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於2010年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣10,093.8百萬元的物業、在建物業及土地使用權抵押，以獲取授予本集團的銀行信貸。於2010年12月31日，有抵押的銀行借貸總額為人民幣4,032.6百萬元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009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	1,876,958	1,065,978

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	2,766,366	999,922
－收購土地使用權	1,809,186	139,356
	4,575,552	1,139,278

(2) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年以內	12,908	4,838
一年以上但兩年以內	13,227	7,016
兩年以上但三年以內	727	6,681
	26,862	18,535

管理層討論與分析

發行優先票據

於2010年9月16日，本公司發行於2015年到期本金總額為200百萬美元按年票息率13.75%計息的優先票據（「2015年票據」），以為現有及新物業項目提供資金及作一般營運資金用途。本公司可選擇(i)於2013年9月16日前按相等於2015年票據本金額100%之贖回價另加於贖回日適用溢價以及應計及未支付利息贖回全部（而非部分）2015年票據及(ii)於2013年9月16日或之後按贖回價另加於贖回日應計及未支付利息贖回全部或部分2015年票據。

於2011年3月9日，本公司發行於2014年到期本金總額為人民幣750百萬元以美元結算按年票息率11.5%計息的優先票據（「2014年票據」），以為現有及新物業項目提供資金及作一般營運資金用途。本公司可隨時選擇按相等於2014年票據全部本金額之美元結算金額之贖回價，另加於贖回日之適用溢價以及應計及未支付利息（如有）贖回全部（而非部分）2014年票據。本公司可按相等於2014年票據本金額111.5%之美元結算金額之贖回價另加於贖回日之應計及未支付利息（如有）贖回最多佔本金總額35%之2014年票據；出售其若干類別之資本股份所得款項須受若干條件所限。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團總共僱2,330名全職僱員（2009年：1,936名僱員）。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。於2009年9月16日，本集團採納購股權計劃，以吸引及留任合資格僱員為本集團效力。於2010年12月31日，概無購股權根據計劃行使。有關員工培訓方面，本集團亦已為本身員工提供各種類型的培訓課程，以提升彼等的技術及發展彼等各自的專長。股份獎勵計劃已於2010年12月2日採納，以表揚及激勵僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。截至2010年12月2日，概無根據計劃授出任何股份。

投資者關係概覽

作為一家負責任的上市公司，寶龍一直致力於保持與股東及投資者良好的溝通。我們透過公司網站，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。

公司於2010年進行了一次橫跨亞洲及歐美的大型路演，並被邀參與了15個由各大投資銀行舉辦的論壇和研討會，其間我們跟約200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，亦大大提升了寶龍在資本市場的透明度，完善了集團的投資者關係工作。

2010寶龍曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 4月：花旗亞洲地產論壇
- 6月：摩根大通北京會議
- 7月：星辰銀行（香港）亞洲脈搏2010
- 10月：花旗大中華投資者論壇
- 11月：美銀美林中國投資峰會
- 11月：裡昂香港／中國地產峰會
- 11月：高盛2010年中國投資前沿年會
- 11月：麥格理環球地產系列（香港）2010
- 11月：三星證券中國消費品及地產論壇
- 12月：麥格理環球地產系列（東京）2010

主要項目概覽

1. 福州寶龍城市廣場



項目要點：

- 福州寶龍城市廣場位於福州市台江區
- 項目已經成為福州市人流最大的商業地標之一
- 當地政府計劃將台江區打造成為福州市的新商業中心

關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2003年9月
完工日期	2006年11月
佔地面積(平方米)	72,874
總建築面積(平方米)	已完工
商業	182,079
住宅	33,274
酒店	—

總計

215,353

主要租戶

	面積(平方米)
1 新華都百貨	29,891
2 家樂福	20,665
3 長樂國惠大酒樓	7,313
4 福州寶龍樂園	6,880
5 國美電器	6,052
6 創世紀娛樂	5,171
7 金逸影院	5,131
8 浩沙健身俱樂部	2,147
9 銀領百貨	2,028
10 銀河枱球城	1,290
11 黑馬溜冰場	1,229

總計

87,797

註： 總建築面積還包括25,170平方米的車位；94,653平方米的商業面積，均用於持有作投資用途。

主要項目概覽

2. 鄭州寶龍城市廣場



項目要點：

- 寶龍城市廣場位於鄭州新區的中心位置，緊鄰城市中心商業區
- 項目由大型多功能商業綜合體組成，其中包括購物中心、溜冰場、百貨、美食廣場等
- 河南省是中國人口最多的省份，鄭州為河南省省會城市，也是河南省經濟最發達、人口最多的城市

關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2005年3月
完工日期	2008年12月
佔地面積(平方米)	113,984
總建築面積(平方米)	已完工
商業	235,606
住宅	16,003
酒店	—

總計	251,609
-----------	----------------

主要租戶	面積(平方米)
1 大商超市	23,203
2 奧特萊斯	21,023
3 蘇寧電器	7,295
4 橫店影院	6,300
5 美食廣場	4,091
6 冠軍溜冰場	2,300

總計	64,212
-----------	---------------

註： 總建築面積還包括30,933平方米的車位；108,209平方米的商業面積，均用於持有作投資用途。

3. 青島寶龍城市廣場



項目要點：

- 項目位於青島市城陽區中心商業區
- 項目包括大型室內娛樂中心、商舖、混合商業、公寓、高級酒店等
- 擁有中國最大的室內遊樂場及大型連鎖超市一樂天

關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2006年7月
完工日期	2010年12月
佔地面積(平方米)	319,808
總建築面積(平方米)	已完工
商業	461,999
住宅	205,903
酒店	39,711

總計

707,613

主要租戶

	面積(平方米)
1 巴黎春天	33,822
2 寶龍遊樂	18,564
3 鑫復盛大酒店	10,547
4 電玩城	9,870
5 皮革城	8,090
6 中國電影	5,300
7 服裝店	4,365
8 蘇寧電器	4,026
9 樂天超市	2,674

總計

97,258

註： 兩期總建築面積，還包括147,446平方米的單位；已完工商業面積中，177,685平方米用於持有作投資用途。

主要項目概覽

4. 蚌埠寶龍城市廣場



項目要點：

- 蚌埠寶龍城市廣場距淮河路上的商業中心約5分鐘車程
- 項目包括7棟高層公寓，3棟高層躍層公寓，3棟高層服務式公寓和1個大型多功能綜合商業中心

關鍵指標

應佔權益	100%
收購日期	2005年12月
完工日期	2010年6月
佔地面積(平方米)	192,313
總建築面積(平方米)	已完工
商業	347,715
住宅	143,494
酒店	—

總計 **491,209**

主要租戶

	面積(平方米)
1 來雅百貨	21,844
2 樂購(Tesco)	17,625
3 數碼科技	14,225
4 立新電玩	7,276
5 橫店影院	6,500
6 兒童城	4,726
7 水調歌頭KTV	3,779

總計 **70,580**

註： 兩期總建築面積，還包括87,970平方米的車位；已完工商業面積中，168,895平方米用於持有作投資用途。

5. 無錫旺莊寶龍城市廣場



項目要點：

- 無錫寶龍城市廣場建在無錫新區的西北部－旺莊
- 項目包括酒店式公寓套房、零售商鋪、大型商業綜合大樓及車位
- 購物中心主要租戶包括一家超市、一家商場、一家家用電器商店和一家影城

關鍵指標

應佔權益	80%
收購日期	2006年8月
預計完工日期	一期：2008年8月 二期：2010年12月
佔地面積(平方米)	77,020
總建築面積(平方米)	已完工
商業	199,304
住宅	84,346
酒店	-

總計 **283,650**

主要租戶	面積(平方米)
1 家樂福	25,633
2 百盛百貨	19,044
3 蘇寧電器	5,456
4 東方影業	4,000
5 KTV	3,296
6 立新遊樂	2,680

總計 **60,109**

註： 兩期總建築面積，還包括50,112平方米的車位；預計102,166平米用於持有作投資用途。

董事及高級管理人員

執行董事

許健康，59歲，董事會主席兼本集團總裁，主要負責制定整體策略及投資決策。許健康於1992年創辦寶龍集團發展有限公司，自始一直擔任該集團主席和總裁。自寶龍集團發展有限公司成立起，彼一直從事房地產開發業務，並已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。許健康於2006年及2007年，連續兩年獲中國指數研究院評為中國房地產品牌貢獻人物。許健康是全國政協委員及澳門特別行政區推委會委員。此外，許健康亦對中國慈善及社會事業有莫大貢獻，曾獲中國公益事業發展聯合會委任為中國公益大使。

許華芳，33歲，董事會執行董事兼本集團執行總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳於1999年加盟寶龍裝飾，擔任副總經理。於2001年10月，許華芳辭去其於寶龍裝飾的職務，並加盟廈門寶龍擔任副總經理，負責財務和日常業務經營。彼分別於2003年12月和2004年6月先後獲晉升為廈門寶龍集團副總裁及執行副總裁，主要負責廈門寶龍集團業務整體管理。許華芳於2006年獲頒福建省十大傑出青年企業家之一榮譽。於2007年10月，許華芳取得長江商學院授予高級管理人員工商管理碩士學位。許華芳是許健康之子。

肖清平，62歲，董事會執行董事兼本集團副總裁，主要負責本公司的行政管理。彼於1997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月加盟寶龍集團發展有限公司擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於寶龍集團發展有限公司之職位，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，30歲，董事會執行董事、本集團監審部總經理兼成本控制中心副總經理，主要負責本集團的核數及內部監控。施思妮於2003年1月加盟廈門寶龍酒店擔任董事，主要負責財務管理。彼其後於2005年5月加盟寶龍集團發展有限公司擔任董事和常務財務主管。於2007年11月，彼辭去其於廈門寶龍酒店和寶龍集團發展有限公司職務，並加盟本集團擔任執行董事及監審部主管以及成本控制中心總經理。彼於2001年畢業於澳洲中央昆士蘭大學，取得藝術管理碩士學位。施思妮是許華芳之妻。

劉曉蘭，45歲，董事會執行董事、本公司商業集團總經理，負責本公司商業經營管理業務。彼於1998年至2002年間在BeckmanCoulter, Inc.的中國辦事處出任銷售經理及市場部經理。彼於2002年6月加盟寶龍集團發展有限公司，並於2005年1月出任寶龍集團發展有限公司常務副總裁助理及房地產部門副總經理。於2007年11月，彼辭去其於寶龍集團發展有限公司的職務，並加盟本集團出任總裁助理及董事會秘書。彼於1988年畢業於福建中醫學院，並於2004年修畢中國社會科學院開辦的全國青年總裁工商管理高級研修班。

非執行董事

許華芬，35歲，董事會非執行董事。許華芬是澳門寶龍集團的董事總經理，負責澳門寶龍集團整體管理和業務發展。於2000年至2006年間，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole擔任董事總經理職位。彼是中華青年聯合會委員。許華芬為許健康之女。

獨立非執行董事

魏偉峰，49歲，董事會獨立非執行董事，現為萬年高顧問有限公司董事總經理、亦為香港特許秘書公會副會長。魏先生目前擔任聯交所上市公司霸王國際(集團)控股有限公司、波司登國際控股有限公司、合生元國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司、中國中煤能源股份有限公司、方興地產(中國)有限公司、三一重裝國際控股有限公司及海豐國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。魏先生自2007年至2010年為KCS Hong Kong Limited(前身是畢馬威會計師事務所企業服務部及均富會計師行商務部)的董事兼上市服務部主管及2005年至2007年期間為其總監。在此之前，魏先生於多家香港上市公司(包括中遠集團、中國聯通股份有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司)擔任多個高級管理層職位，包括執行董事、財務總監及公司秘書。魏先生擁有超過18年高級管理工作經驗，其中大部分經驗是在包括大型紅籌公司在內的上市發行公司，擔任財務、會計、內部監控和合規事宜有關。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，為多家國有企業及紅籌公司提供合規、公司管治及公司秘書等專業服務。魏先生是英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券學會會員。魏先生於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，於1994年畢業於英國華瑞漢普敦大學，獲得榮譽法律學士，並於1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。彼現正在上海財經大學攻讀金融學博士學位。

梅建平，51歲，董事會獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任北京長江商學院財務教授職務，並自2004年起任賓州大學沃頓商學院金融機構中心學者。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2000年起一直擔任上海張金融灘網路有限公司董事長，並自1999年起任美國Cratings.com Inc.的董事。自2009年以來，梅先生任中德證券有限責任公司董事會成員。梅先生曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital和亞洲開發銀行。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月獲委任為獨立非執行董事。彼亦於2010年中獲委任為MI Energy Holdings的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員

聶梅生，70歲，董事會獨立非執行董事。彼於中國市政工程西南設計院擁有逾18年工作經驗。於1994年至1998年，彼出任建設部科學技術司司長，並為建設部科學技術委員會委員。彼自1998年起出任科學技術委員會副主任及建設部住宅產業化辦公室主任。聶梅生亦自2001年起出任中華全國工商業聯合會地產商會會長，並自2004年起出任全國工商聯執行委員。此外，彼自2006年起出任中國城鎮供水排水協會的副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問，自2007年起出任精瑞(中國)不動產研究院院長亦於2004至2008出任全國工商聯執委會委員。

聶梅生於中國及海外獲獎無數，包括建設部科技進步一等獎、國家教育委員會科技進步一等獎，以及中央國家機關中樞建功標兵。彼曾獲聯合國第四次世界婦女大會嘉獎其作為女性科技專家的成就。聶梅生為上海大學客座教授及世界生產力科學院院士。聶梅生於1963年畢業於清華大學土木工程系給排水專業。

高級管理人員

歐陽寶豐，44歲，本公司副總裁、首席財務主管兼公司秘書。加盟本集團前，歐陽寶豐負責不同行業多家公司的財務管理職能，包括物業開發商、金融機構、綜合企業及國際核數事務所。彼曾擔任聯交所上市公司盛高置地(控股)有限公司的集團財務總監。歐陽寶豐於香港理工大學畢業，彼為特許金融分析師學會特許資格持有人、香港財經分析師學會會員、香港會計師公會資深會員、英國與韋爾斯特許會計師公會會員。彼於2007年11月加盟本公司。

曾祥德，52歲，寶龍集團首席顧問兼寶龍地產決策委員會副主任。曾長期供職深圳市規劃國土局；先後擔任鈞豪集團有限公司董事、總經理；萬達集團成都公司總經理；深圳萬基集團公司執行總裁；成都金河谷房地產公司總經理；知名房地產獨立策劃人。彼於1982年畢業於重慶建築工程學院城建專業，獲得學士學位。彼於2010年12月加盟本公司。

林峰利，43歲，本公司副總裁。林峰利負責項目管理、建設、成本、營銷和質量管理。從1994年到2008年，先後擔任廈門聚恒房地產開發公司、廈門北孚房地產營銷代理公司、廈門豪斯房屋投資有限公司的副總經理、董事、華東區總經理。彼於1990年畢業於中南財經大學，主修投資經濟。彼於2008年加盟本公司。

洪群峰，38歲，本公司副總裁。洪群峰負責投資、商家戰略合作及產品規劃。從1992年到2005年，先後擔任廈門金都物業公司、廈門誠毅地產公司、廈門百潤房地產顧問有限公司的市場經理、總經理助理、總經理。彼於2004年加盟本公司。

董事及高級管理人員

黃永華，46歲，本公司副總裁。黃永華負責總裁辦、行政管理及人力資源管理。先後擔任南京金鷹國際集團人力資源總監、副總裁，南京金鷹商貿集團副總裁，華誠集團總裁。彼於1987年畢業於中國紡織大學化學纖維專業，獲得學士學位。於2007年畢業於南京大學高級工商管理專業，獲得碩士學位。彼於2010年8月加盟本公司。

梁旭明，36歲，為企業融資部主管兼投資者關係總監。彼於投資銀行、上市規則合規及會計方面擁有豐富經驗。梁旭明先後於麥格理資本(香港)有限公司、星展亞洲融資有限公司、聯交所上市科及安永會計師事務所任職。梁旭明分別於加拿大卡爾加里大學(University of Calgary)及英國倫敦大學(University of London)取得商業學士學位及法律學士學位。彼持有特許金融分析師資格，為香港財經分析師學會會員及香港會計師公會會員。彼於2009年5月加盟本集團。

尤曉笛，36歲，本公司資本管理中心總經理，負責本公司的資本運作及資產管理。由1997年至2002年，任職於中科信證券投資銀行部。加盟本集團前，曾於廈門銀池資產管理有限公司任投資銀行主管。尤曉笛於2005年2月加盟廈門寶龍集團。於2007年11月，尤曉笛辭去其於廈門寶龍集團職務，並加盟本公司擔任財務副總監、投資合作總監。彼於1997年畢業於廈門大學，獲取金融學士學位。彼於2007年獲工商管理碩士學位。

廖明舜，47歲，財務中心總經理，主要負責本公司財務管理及銀行融資。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大世界企業集團有限公司董事、財務總監及財務公司總經理。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。彼於2009年8月加盟本公司。

趙豐，48歲，成本控制中心總經理，負責本公司的採購、招投標及成本控制。彼於1993年至2010年間，先後擔任現代建築設計集團(香港)有限公司董事總經理、上海現代建築設計(集團)有限公司經營管理部副主任、上海實業發展股份有限公司首席造價工程師。彼於1999年畢業於同濟大學工程管理專業研究生課程班，並完成香港大學和復旦大學聯合房地產專業高級工商管理碩士學位。彼於2010年2月加盟本公司。

企業管治報告

遵守企業管治常規守則

董事會欣然提呈本集團截至2010年12月31日止年度年報的企業管治報告。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。董事會將繼續不時檢討及改善本集團的企業管治常規，確保本集團在董事會的有效領導下，為股東帶來最大回報。於截至2010年12月31日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的條文。

董事會

董事會包括九名董事，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。董事的履歷載於年報第32至34頁。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，同時儘量提高本公司的財務表現，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。董事會已向高級管理人員授權本集團日常管理及經營的權力及責任。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，分別載於其職權範圍內。

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立任期為三年的服務合同。根據本公司的組織章程細則(「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，及／或考慮提名委員會的建議(如有)。

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。本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一名擁有合適的會計及財務管理專業資格。所有獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，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。所有獨立非執行董事已與本公司訂立任期為三年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則每三年於股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

所有董事(包括獨立非執行董事)已於本集團的事務上投放充足時間及精力。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保所有股東的利益得到考慮及保障。

董事會定期會面以檢討本公司的財務及經營表現，並考慮及批准本公司的整體策略及政策。截至2010年12月31日止年度，董事會舉行了5次董事會會議。於該等董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制定業務政策及策略，檢討財務表現及內部監控制度，包括財務、營運、合規監控及風險管理制度。

個別董事出席董事會會議的情況載列如下：

執行董事

許健康先生(董事會及提名委員會主席)	5/5
許華芳先生(公司執行總裁及薪酬委員會主席)	5/5
肖清平先生	5/5
施思妮女士	5/5
劉曉蘭女士	5/5

非執行董事

許華芬女士	5/5
-------	-----

獨立非執行董事

魏偉峰先生(審核委員會主席)	5/5
梅建平先生	5/5
聶梅生女士	5/5

所有董事會成員有個別及獨立接觸本公司高級管理人員的機會，以履行他們的職責，並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。所有董事亦可接觸負責確保董事會程序，及所有適用規則及法規皆獲遵守的公司秘書。議程及隨附的董事會／委員會文件會在會議舉行前合理通知送發董事／董事委員會成員。記錄了董事會考慮及達成決策的事宜詳情(包括任何董事提出的議案或反對意見)的董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，由公司秘書保存及可由董事查閱。

主席及執行總裁

許健康先生為董事會主席，而許華芳先生則為本公司執行總裁。許健康先生為許華芳先生的父親。儘管他們有如此的關係，但董事會主席與執行總裁之間的職責清楚分開，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起的議事。主席亦鼓勵董事積極參與，為董事會作出全面貢獻，以致董事會按本公司的最佳利益行事。

作為本公司的執行總裁，許華芳先生負責本公司的日常營運、執行董事會制定及採納的商業政策、策略、目標及計劃，以及領導本公司的管理人員。

企業管治報告

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」)作為其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，於回顧期內，均有遵守標準守則所規定的準則。全體董事聲明，彼等於截至2010年12月31日止年度已遵守標準守則。

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任編制截至2010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2010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制。

本公司外部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。

董事委員會

本公司已成立以下委員會，作為良好企業管治的整體一部分：

審核委員會

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

聶梅生女士

審核委員會根據企業管治守則的條文及建議常規成立，具有書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括以下各項：

- 審閱財務報表及報告，並於向董事會呈前考慮由外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項；
- 參考核數師履行工作的表現，檢討與外聘核數師的關係、其聘任費用和條款，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師，向董事會作出建議；
- 檢討本公司財務報告系統、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠和有效。

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

於截至2010年12月31日止年度內，審核委員會舉行了2次會議，以審閱年度及半年度業績，並提出建議改善本公司的內部監控。首席財務主管及本公司外部核數師的代表均出席會議。

審核委員會個別成員出席截至2010年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的會議／總數
魏偉峰先生	2/2
梅建平先生	2/2
聶梅生女士	2/2

核數師酬金

於截至2010年12月31日止年度，涉及向本公司提供年度審計(包括中期審閱)服務的已付／應付外部核數師酬金約為人民幣3,400,000元和非審計服務酬金為人民幣940,000元。

薪酬委員會

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：

許華芳先生(薪酬委員會主席)

梅建平先生

聶梅生女士

薪酬委員會已採納參考守則條文第B.1.3條載列的建議職權範圍編制的書面職權範圍。薪酬委員會已獲授權力及權限，以執行本公司的購股權計劃，以及根據本公司董事及高級管理人員各自與本集團相關成員公司訂立的協議／合同條款及條件，處理與彼等有關的所有薪酬事宜。

於截至2010年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了2次會議，以審閱和審議本公司執行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2010年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的會議／總數
許華芳先生	2/2
梅建平先生	2/2
聶梅生女士	2/2

提名委員會

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

聶梅生女士

企業管治報告

提名委員會已採納參考守則條文第B.1.3條載列的建議職權範圍編制的書面職權範圍。提名委員會已獲授權力及權限，以審閱董事會的架構、規模及組成，就挑選董事會候任人選、委任及重新委任董事及董事會繼任向董事會提供建議，亦負責評估獨立非執行董事的獨立性。

董事的委任、重選及罷免受本公司的章程細則所管轄。根據本公司的章程細則，董事會委任填補空缺的任何董事將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東大會為止，然後須於該次大會上獲重選，始可留任，而若任何董事獲委任為董事會的新增董事，則將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東週年大會為止，然後符合資格於該次大會上獲重選，始可留任。此外，於本公司每次舉行股東週年大會，三分一董事將輪席退任，並符合資格於該次大會上獲重選，始可留任，從而致使全體董事應至少每三年於股東週年大會輪席退任，並於該次大會上獲重選，始可留任。

於截至2010年12月31日止年度，提名委員會舉行了1次會議。

提名委員會個別成員出席截至2010年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的會議／總數
許健康先生	1/1
梅建平先生	1/1
聶梅生女士	1/1

內部監控

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

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

董事會檢討及評估本公司截至2010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系統充足而有效。

股東關係

本公司採納一套透過準時刊發公佈、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。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，股東周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周年大會，確保股東的意見得以向董事反映。除主席外，董事委員會的主席，（倘其缺席）個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將於股東周年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東周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。股東周年大會通告於會議日期前最少二十個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序（包括要求及進行投票表決的程序）及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。

董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2010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，其子公司主要從事物業開發、物業投資及酒店營運，其主要子公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註13。

業績及股息

本集團截至2010年12月31日止年度之業績載於本年報第61至125頁。

董事會建議就截至2010年12月31日止年度派發末期股息每普通股人民幣陸分。建議之末期股息，尚在本公司2011年5月27日舉行之股東周年大會上獲得通過，將派付予於2011年5月27日登記在本公司股東名冊上之股東。本公司將於2011年5月24日(星期二)至2011年5月27日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶手續。如欲符合資格獲派上述建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票，須於2011年5月23日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司位於香港之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1712-1716室，以辦理股份過戶登記手續。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2010年12月31日止年度之變動詳情分別載列於綜合財務報表附註18及綜合權益變動表內。

於2010年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,370百萬元(2009年：人民幣3,388百萬元)。

主要客戶及供貨商

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

概無董事及其關聯人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上已發行股本)於本集團任何五大客戶及供貨商股本中擁有任何權益。

銀行及其它借貸

本公司及本集團於2010年12月31日之銀行貸款及其它借貸詳情載於綜合財務報表附註19。

捐款

於回顧年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣38,072,000元(2009年：人民幣5,060,000元)。

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。

股本

於回顧年度內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註17。

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情況載於本年報第126頁。

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。

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事

許健康先生(主席)
許華芳先生(執行總裁)
肖清平先生
施思妮女士
劉曉蘭女士

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
聶梅生女士

根據本公司之組織章程細則第16.18條，肖清平先生、魏偉峰先生及許華芬女士將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東周年大會上膺選連任董事。

各執行董事及非執行董事已與本公司簽訂一項服務合同，自2009年10月14日起計為期三年。各獨立非執行董事已與本公司簽訂一項委任函，自2009年10月14日起計為期三年。概無董事(包括於應屆股東周年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何子公司，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。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

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。

董事酬金詳情載於財務報表附註26。

董事會報告

董事於重大合約的權益

除於「持續關連交易」所披露者外，董事概無於本公司、本集團子公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於回顧本年度年終或年內任何時間均為有效之合約中，直接或間接擁有重大權益。

購股權計劃

本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃及一項首次公開發售前購股權計劃，旨在對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。

A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

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

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

2. 購股權計劃的參與者：

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

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

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2010年12月31日佔已發行股本的百分比：

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360,000,000股股份(相當於在2010年12月31日的已發行股本約8.8%)。

4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

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

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

5. 必須行使購股權認購股份的期限：

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

6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

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

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)股份於授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報普通股的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報普通股的收市價平均數；及(iii)一股普通股的面值。

9. 購股權計劃的餘下年期：

購股權計劃由2009年9月16日起生效一直為期10年。

自採納購股權計劃以來及直至2010年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的：

首次公開發售前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首次公開發售前合資格參與者(定義見下文2段)。首次公開發售前購股權計劃將向首次公開發售前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) 激勵首次公開發售前合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留首次公開發售前合資格參與者或與合資格參與者保持的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 首次公開發售前購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱「首次公開發售前合資格參與者」)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) 本公司或其任何子公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；或
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 於採納首次公開發售前購股權計劃日期前本公司任何子公司職級為經理或以上的任何全職僱員及受聘於本集團內超過3年的本公司或其子公司的其他全職僱員。

3. 根據首次公開發售前購股權計劃可供發行的股份總數及於2010年12月31日佔已發行股本的百分比：

按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權予以行使時所發行的股份數目合共最高不能超過40,000,000股(約為已發行股本的0.98%)。

4. 必須行使首次公開發售前購股權計劃認購股份的期限：

行使期	可行使購股權數目
由2010年9月16日至2012年9月15日	第一批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2011年9月16日至2013年9月15日	第二批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2012年9月16日至2014年9月15日	第三批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2013年9月16日至2015年9月15日	第四批購股權，即已獲授購股權總數20%
由2014年9月16日至2016年9月15日	第五批購股權，即已獲授購股權總數20%

5. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

最少期限	可行使購股權數目
由2009年9月16日起計12個月	第一批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計24個月	第二批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計36個月	第三批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計48個月	第四批購股權，最多為已獲授購股權總數20%
由2009年9月16日起計60個月	第五批購股權，最多為已獲授購股權總數20%

董事會報告

6. **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。
7. **釐定行使價的基準：**
行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。
8. **本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況：**

		購股權數目			
類別	行使期	於2010年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	於2010年 12月31日
許健康先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	1,400,000	—	—	1,400,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	1,400,000	—	—	1,400,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	1,400,000	—	—	1,400,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	1,400,000	—	—	1,400,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	1,400,000	—	—	1,400,000
	總計	7,000,000	—	—	7,000,000

購股權數目

類別	行使期	於2010年			於2010年 12月31日
		1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	
許華芳先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	440,000	—	—	440,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	440,000	—	—	440,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	440,000	—	—	440,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	440,000	—	—	440,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	440,000	—	—	440,000
	總計	2,200,000	—	—	2,200,000
肖清平先生	2010年9月16日 至2012年9月15日	360,000	—	—	360,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	360,000	—	—	360,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	360,000	—	—	360,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	360,000	—	—	360,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	360,000	—	—	360,000
	總計	1,800,000	—	—	1,800,000

董事會報告

購股權數目

類別	行使期	購股權數目			於2010年 12月31日
		於2010年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	
施思妮女士	2010年9月16日 至2012年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	240,000	—	—	240,000
總計		1,200,000	—	—	1,200,000
劉曉蘭女士	2010年9月16日 至2012年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	240,000	—	—	240,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	240,000	—	—	240,000
總計		1,200,000	—	—	1,200,000
董事	總計	13,400,000	—	—	13,400,000

購股權數目

類別	行使期	購股權數目			於2010年 12月31日
		於2010年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	
僱員	2010年9月16日 至2012年9月15日	4,900,000	—	(468,000)	4,432,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	4,900,000	—	(468,000)	4,432,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	4,900,000	—	(468,000)	4,432,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	4,900,000	—	(468,000)	4,432,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	4,900,000	—	(468,000)	4,432,000
僱員	總計	24,500,000	—	(2,340,000)	22,160,000
	總計	37,900,000	—	(2,340,000)	35,560,000

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日採納，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。截至2010年12月31日，概無根據計劃授出任何股份。有關股份獎勵計劃的規則的詳情載於本公司日期為2010年12月2日的公布。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據該計劃，股份將由獨立受託人購入，涉及款項由本公司支付，並以信託方式替入選僱員持有股份直至各有關歸屬期完結為止。獲歸屬之股份將無償轉讓予入選僱員。根據該計劃授出獎勵的股份總數合共不超過本公司於採納日期已發行股本的2%。

證券權益披露

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2010年12月31日，本公司各董事及行政總裁於本公司的股份及相關股份(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記錄在本公司存置的登記冊內，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 本公司股份的權益

董事姓名	好/淡倉	身份	本公司普通股總數	佔本公司已發行 股份概約百分比*
許健康先生	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註1)	1,800,000,000	44.24%
	好倉	配偶權益	1,729,000	0.04%
許華芳先生	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註2)	600,000,000	14.75%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註3)	300,000,000	7.37%

董事會報告

附註:

1. Skylong Holdings Limited由許健康全資及實益擁有。
 2. Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。
 3. Walong Holdings Limited由許華芬全資及實益擁有。
- * 百分比指於2010年12月31日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。

(2) 於本公司相關股份的權益—本公司權益衍生工具

董事姓名	好／淡倉	身份	相關股份佔本公司 已發行股份 概約百分比*	
			授出購股權所涉及 相關股份數目	(悉數行使購股權後)
許健康先生	好倉	實益擁有人	7,000,000	0.1706%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	2,200,000	0.0536%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,800,000	0.0439%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0292%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0292%

附註： 上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「有關購股權的資料」一節及綜合財務報表附註18內披露。

* 百分比指於2010年12月31日擁有權益之相關股份數目除以本公司已發行股份數目。

(3) 於優先票據的好倉

董事姓名	身份	佔本公司已發行 債券概約百分比(%)	
		債券數目	
許華芳先生	受控制法團所持有的權益(附註)	4,700,000美元	2.35%

附註： Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2010年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

董事購買股份之權利

除上文所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司或其任何子公司並無訂立任何安排，以使董事或彼等之任何配偶或十八歲以下子女有權透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益，亦無董事或行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女已獲授任何權利以認購本公司股份或債務證券或已行使該等權利。

主要股東權益

於2010年12月31日，主要股東於本公司股份中擁有加載本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比*
Skylong(附註1及2)	實益擁有人	1,800,000,000(L)	44.24%
許健康先生(附註1)	配偶權益	1,729,000(L)	0.04%
Sky Infinity(附註1及3)	實益擁有人	600,000,000(L)	14.75%
Walong(附註1及4)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%
Wason(附註1及5)	實益擁有人	300,000,000(L)	7.37%

附註：

1. 「L」代表該人在該等證券的好倉。
2. Skylong Holdings Limited為許健康全資及實益擁有。
3. Sky Infinity Holdings Limited為許華芳全資及實益擁有。
4. Walong Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。
5. Wason Holdings Limited的70%為謝玉婷實益擁有，各10%為許華琳、許華嵐及許華穎實益擁有。

* 百分比指於2010年12月31日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

不競爭承諾的執行情況

登載本公司於2009年9月25日刊發的招股章程(「招股章程」)及2010年1月4日和6月30日刊發的通函，為減低與廈門寶龍集團的同業競爭，我們從廈門寶龍集團收購明發中心(廈門寶龍與獨立第三方共同開發的項目)零售總建築面積58,265平方米，收購代價為人民幣6億元，初步計劃於2010年12月31日完成收購。由於合作夥伴明發集團有限公司延緩交付相關物業給廈門寶龍集團，項下的收購完成日期預期因而出現延期。我們已與廈門寶龍集團於2010年12月31日於訂立修訂協議，據此，收購完成最後截至期限已延長至2011年6月30日或之前。

董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康、許華芳及許華芬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酒店及晉江寶龍酒店。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。廈門寶龍酒店及晉江寶龍酒店的詳情載於招股章程內。

董事會報告

除上文所披露者外，於2010年12月31日，概無董事或其關聯人士根據上市規則於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務擁有權益。

Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Limited、Walong Holdings Limited、許健康、許華芳及許華芬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Skylong Holdings Limited、Sky Infinity Limited、Walong Holdings Limited、許健康、許華芳及許華芬接獲年度確認書，其已全面遵守不競爭契據下的義務。

與關連人士交易

截至2010年12月31日止年度內，若干董事及其關係密切之家屬成員以及由若干董事及／或彼等關係密切之家屬成員所控制的公司與本集團訂立的交易於本集團綜合財務報表附註36的「關聯人士交易」中披露。

持續關連交易

截至2010年12月31日止年度，本集團訂立的以下關連交易，獲得聯交所授出的豁免或獨立股東的批准豁免，惟須遵守上市規則第14A條項下有關年報的披露規定。該等交易的詳情如下：

A 獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報及公告規定的持續關連交易

(1) 與澳門寶龍集團訂立的酒店住宿服務協議

於2009年9月4日，本公司與澳門寶龍集團訂立酒店住宿服務協議(「酒店服務協議」)，據此澳門寶龍集團已同意在廈門寶龍大酒店、晉江寶龍大酒店兩家酒店，向本集團僱員及賓客(主要為本公司的獨立供貨商或服務供貨商)提供酒店住宿服務，自2009年1月1日至2011年12月31日為期三年。澳門寶龍集團在日常業務過程中進行該等酒店住宿服務，所收費用按正常客房服務收費的50%折扣，而所提供的條款不遜於獨立第三方向本集團提供的可資比較的服務。本集團享有相比正常客房服務收費的50%的折扣，該折扣率不遜於澳門寶龍集團向其他與其訂立大額購買協議的獨立買家所提供者。協議詳情已在招股章程中刊載。

澳門寶龍集團由許健康擁有88.9%，故此，根據上市規則，是本公司的關連人士。

於回顧年度，在酒店服務協議下，澳門寶龍集團兩家酒店向本公司提供酒店住宿的服務收取的總金額為人民幣940,000元並獲聯交所豁免額度人民幣4,200,000元。

(2) 與澳門寶龍集團的聯繫人及本公司董事訂立的物業管理服務協議

於2009年9月4日，本公司與福州寶龍樂園遊樂有限公司(「福州樂園」)、青島寶龍樂園旅遊發展有限公司(「青島樂園」)、鄭州食全食美餐飲管理有限公司(「鄭州餐飲」)、鄭州奧特萊斯及許華芳簽署物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，據此本集團同意向青島樂園、鄭州餐飲及鄭州奧特萊斯經營及佔用的遊樂場、零售店、美食廣場及辦公室，以及由許華芳擁有的商舖提供物業管理服務，包括保安、清潔及保養服務，為期三年至2011年12月31日止，協議詳情已在招股章程中刊載。

本集團參考當前市價收取物業管理服務費用，有關條款不優於獨立第三方向該等公司及人士提供可資比較服務所提供者。董事認為該等交易均按一般商業條款及於日常業務過程中進行。

福州樂園、青島樂園、鄭州奧特萊斯及鄭州餐飲各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士。

於回顧年度，在物業管理服務協議下，本集團收取服務費總金額為人民幣2,806,000元並獲聯交所豁免額度人民幣4,420,000元。

(3) 福州寶龍的第一份辦公室租賃協議

於2008年4月21日，廈門寶龍集團擁有51%的子公司廈門寶龍信息(作為業主)與福州寶龍(作為租戶)訂立一份租賃協議及2009年9月4日雙方簽署的其補充協議(「第一份辦公室租賃協議」)，據此位於廈門寶龍中心第三層總建築面積約3,093平方米的物業已租予福州寶龍及／或其子公司作辦公室用途，租賃期至2011年12月31日止，年度租金為人民幣1,484,832元，第一份辦公室租賃協議詳情已在招股章程中刊載。

廈門寶龍信息是由廈門寶龍集團擁有51%的子公司，後者由許健康間接擁有88.9%，故此是本公司的關連人士。

於回顧年度，在第一份辦公室租賃協議下，福州寶龍已付租金總金額為人民幣1,484,832元並獲聯交所豁免額度人民幣1,484,832元。

(4) 福建平安報警網絡

於2010年7月1日，本集團與福建平安報警網絡有限公司(「福建平安」)訂立一項安保服務協定(「安保服務協定」)，據此福建平安同意為本集團提供特定安保智慧系統服務，年期自2010年7月1日起至2012年12月31日止。安保服務協定的詳情載於本公司於2010年7月1日刊發的公布內。

福建平安為廈門寶龍資訊產業發展有限公司(「寶龍資訊」)的全資子公司，該公司分別由寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)及聚友國際投資有限公司(「聚友國際」)擁有51%及49%權益。廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%權益，聚友國際由本公司主要股東許健康先生的兒子許華芳先生和女兒許華芬女士合共擁有24.8%權益。鑒於許健康先生在福建平安的權益，根據上市規則，福建平安為許健康先生的聯繫人，福建平安為本公司的關連人士。

於回顧年度，在安保服務協定下，交易的總金額為人民幣45,181,000元以及年度上限為人民幣50,000,000元。

B 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(5) 長期租賃協議

長期租賃協議詳情已在招股章程中刊載。福州寶龍房地產發展有限公司、寶龍集團(青島)置業發展有限公司、山東寶龍實業發展有限公司及鄭州寶龍置業發展有限公司(作為業主)訂立了下列長期租賃協議(「長期租賃協議」)：

租戶	物業地點	物業面積 (平方米)	年期 (年)	應付	
				年度租金 (人民幣)	物業用途
福州樂園	福州寶龍城市廣場	6,879.79	10	2.39百萬元	遊樂場
鄭州餐飲	鄭州鄭東區	4,091.29	8	1.60百萬元	美食廣場
鄭州奧特萊斯	鄭州鄭東區	21,023.18	15	13.28百萬元	銷售店
青島樂園	青島城陽區	18,563.73	10	13.50百萬元	遊樂場

福州樂園、鄭州奧特萊斯、鄭州餐飲及青島樂園各自均由廈門寶龍集團全資擁有，故此，根據上市規則，該等公司均為本公司的關連人士。

於回顧年度，在長期租賃協議下，本集團收取租金總金額為人民幣30,770,000元並獲聯交所豁免額度人民幣41,630,000元。

上述持續關連交易經獨立非執行董事審閱。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；(c)根據相關協議的規限條款進行，而有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；(d)並無超過聯交所過往授出的豁免所規定的相關最高年度上限金額。

根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師獲委聘就本集團的持續關連交易作出報告。根據主板上市規則第14A.38條，本公司核數師已就上述持續關連交易的審查結果及結論，發出無保留意見函件。核數師函件的副本經已提交聯交所。

股息

董事會已建議就截至2010年12月31日止年度支付末期股息每普通股人民幣6分。建議末期股息如獲股東於應屆股東周年大會上批准，將支付予於2011年5月27日名列本公司股東名冊的股東。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。自於2009年10月14日上市以來，本公司一直就截至2010年12月31日止年度遵守上市規則附錄十四所載的守則。有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第36至41頁企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東周年大會將於2011年5月27日舉行。召開股東周年大會之通告將按照上市規則之規定於適當時候後刊登及寄發予本公司股東。本公司將於2011年5月24日(星期二)至2011年5月27日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可享有擬派付之末期股息以及出席將於2011年5月27日舉行之股東周年大會之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2011年5月23日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港證券登記處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1712-1716室。待股東於2011年5月27日(星期五)舉行之股東周年大會上批准建議派付末期股息後，末期股息將派發予在2011年5月27日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2010年12月31日止年度，本公司以每股介乎2.06港元至2.19港元的價格從市場購回合共19,000,000股本公司股份，總代價為40.34百萬港元。所有購回股份其後已獲註銷。董事相信購回股份將有助提高本集團以及其資產及／或其每股盈利之淨值。除上述所披露者外，截至2010年12月31日止年度，本公司及其任何子公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事會報告

購回股份之詳情如下：

購回月份	所購回股份數目	每股最高價格 港元	每股最低價格 港元	總購買價 港元
2010年5月	19,000,000	2.19	2.06	40,341,000

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱截至2010年12月31日止年度的年度業績。

公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2010年12月31日止年度及直至本報告日，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25%以上。

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本年度綜合財務報表，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，2011年3月24日

獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

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

致寶龍地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第61至125頁寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告我們的意見,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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括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。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月二十四日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	904,176	323,917
土地使用權	7	108,490	61,343
投資物業	8	10,088,058	6,507,786
遞延所得稅資產	20	75,514	30,596
		11,176,238	6,923,642
流動資產			
土地使用權	7	1,741,981	1,616,364
開發中物業	9	1,924,716	1,210,068
持作銷售竣工物業	10	1,199,765	478,410
貿易、其他應收款以及貸款	11	1,141,362	511,837
預付款	12	3,246,298	1,276,725
預付所得稅		12,395	11,639
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14	21,598	11,517
受限制現金	15	1,262,045	719,891
現金及現金等價物	16	2,739,908	1,764,225
		13,290,068	7,600,676
總資產		24,466,306	14,524,318
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	17	3,107,456	3,172,401
其他儲備	18	378,062	347,231
保留盈利			
— 擬派末期股息	31	244,107	245,247
— 未分配保留盈利		7,149,289	4,437,751
		10,878,914	8,202,630
非控制性權益		267,664	26,927
總權益		11,146,578	8,229,557

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	19	4,267,087	1,026,201
遞延所得稅負債	20	1,602,362	961,679
		5,869,449	1,987,880
流動負債			
借貸	19	1,954,281	1,145,715
貿易及其他應付款	21	1,536,007	901,829
客戶墊款		2,453,110	1,231,758
即期所得稅負債	22	1,506,881	1,027,579
		7,450,279	4,306,881
總負債		13,319,728	6,294,761
權益及負債總額		24,466,306	14,524,318
流動資產淨額		5,839,789	3,293,795
總資產減流動負債		17,016,027	10,217,437

第67至125頁的附註構成綜合財務報表的一部份。

許健康
董事

許華芳
董事

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於子公司的權益	13	2,604,360	359,918
流動資產			
應收子公司款項	13	2,246,126	3,075,868
現金及現金等價物	16	77	36,261
		2,246,203	3,112,129
總資產		4,850,563	3,472,047
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	17	3,107,456	3,172,401
其他儲備	18	36,079	5,248
保留盈利	29		
— 擬派末期股息	31	244,107	245,247
— 未分配保留盈利		18,043	1,536
總權益		3,405,685	3,424,432
負債			
非流動負債			
借貸	19	1,344,658	—
流動負債			
其他應付款及應計費用	21	36,883	33,650
應付子公司款項	13	63,337	13,965
		100,220	47,615
總負債		1,444,878	47,615
權益及負債總額		4,850,563	3,472,047
流動資產淨額		2,145,983	3,064,514
總資產減流動負債		4,750,343	3,424,432

第67至125頁的附註構成綜合財務報表的一部份。

許健康
董事

許華芳
董事

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	4,432,657	4,135,739
銷售成本	23	(2,030,297)	(1,829,484)
毛利		2,402,360	2,306,255
投資物業公允價值收益	8	2,562,730	2,425,853
銷售及營銷成本	23	(118,933)	(66,218)
行政開支	23	(395,413)	(178,251)
其他收益／(虧損)－淨額	24	9,081	(3,553)
經營利潤		4,459,825	4,484,086
融資收入／(成本)－淨額	27	30,128	(851)
除所得稅前利潤		4,489,953	4,483,235
所得稅開支	28	(1,304,512)	(1,442,165)
年度利潤		3,185,441	3,041,070
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		3,185,441	3,041,070
以下應佔：			
本公司權益持有人		2,955,645	3,042,669
非控制性權益		229,796	(1,599)
		3,185,441	3,041,070
年度本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利(以每股人民幣分列示)	30		
— 基本		72.53分	93.93分
— 攤薄		72.53分	93.92分
		人民幣千元	人民幣千元
股息	31	244,107	245,247

第67至125頁的附註構成綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性	
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	權益	總權益
	人民幣千元 (附註 17)	人民幣千元 (附註 18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2009年12月31日止年度						
於2009年1月1日餘額	26,659	341,983	1,640,329	2,008,971	34,501	2,043,472
全面收入						
– 年度利潤/(虧損)	–	–	3,042,669	3,042,669	(1,599)	3,041,070
其他全面收入	–	–	–	–	–	–
全面收入總額	–	–	3,042,669	3,042,669	(1,599)	3,041,070
與擁有人交易						
– 資本化發行(附註17(a))	1,000,000	–	–	1,000,000	–	1,000,000
– 上市發行普通股(附註17(b))	2,270,738	–	–	2,270,738	–	2,270,738
– 有關上市的股份發行成本	(124,996)	–	–	(124,996)	–	(124,996)
– 首次公開發售前購股權計劃	–	5,248	–	5,248	–	5,248
– 從非控制性權益收購於一間子公司的額外權益	–	–	–	–	(2,017)	(2,017)
– 出售一間子公司	–	–	–	–	(3,958)	(3,958)
	3,145,742	5,248	–	3,150,990	(5,975)	3,145,015
於2009年12月31日餘額	3,172,401	347,231	4,682,998	8,202,630	26,927	8,229,557
截至2010年12月31日止年度						
於2010年1月1日餘額	3,172,401	347,231	4,682,998	8,202,630	26,927	8,229,557
全面收入						
– 年度利潤	–	–	2,955,645	2,955,645	229,796	3,185,441
其他全面收入	–	–	–	–	–	–
全面收入總額	–	–	2,955,645	2,955,645	229,796	3,185,441
與擁有人交易						
– 股息(附註31)	–	–	(245,247)	(245,247)	–	(245,247)
– 本公司購回股份(附註17(c))	(35,479)	–	–	(35,479)	–	(35,479)
– 來自非控制性權益的資本出資	–	–	–	–	10,941	10,941
– 首次公開發售前購股權計劃	–	30,831	–	30,831	–	30,831
– 購買股份作股份獎勵計劃持有(附註17(d))	(29,466)	–	–	(29,466)	–	(29,466)
	(64,945)	30,831	(245,247)	(279,361)	10,941	(268,420)
於2010年12月31日餘額	3,107,456	378,062	7,393,396	10,878,914	267,664	11,146,578

第67至125頁的附註構成綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生的現金	32	1,543,781	1,547,071
已付中國企業所得稅		(117,288)	(33,965)
已付中國土地增值稅		(112,913)	(41,936)
已付利息		(176,633)	(132,435)
經營活動產生的現金淨額		1,136,947	1,338,735
投資活動現金流			
購買物業及設備		(494,116)	(105,461)
投資物業建設費用付款		(646,399)	(496,824)
購買土地使用權		(2,713,664)	(1,118,321)
從關聯方收購物業預付款	36(d)	–	(300,000)
給予關聯方的現金墊款		–	(89,733)
給予第三方的委託貸款	11(b)	(170,000)	–
關聯方償還現金墊款		6,506	302,813
出售土地使用權所得款項淨額		48,070	–
出售物業及設備所得款項淨額		2,284	696
出售投資物業所得款項淨額		–	12,865
投資活動所用的現金淨額		(3,967,319)	(1,793,965)
融資活動現金流			
上市發行普通股	17(b)	–	2,270,738
股份發行成本		–	(112,462)
本公司購回股份	17(c)	(35,479)	–
購買股份作股份獎勵計劃持有	17(d)	(29,466)	–
來自非控制性權益的資本出資		10,941	–
償還有抵押債券及有抵押票據		–	(921,823)
借貸所得款項		5,388,683	2,001,526
償還借貸		(1,358,291)	(937,477)
擔保按金減少／(增加)		30,400	(652,062)
分派股息		(245,247)	–
關聯方給予的現金墊款		49,900	764,809
償還關聯方現金墊款		–	(397,988)
融資活動產生的現金淨額		3,811,441	2,015,261
現金及現金等價物增加淨額		981,069	1,560,031
年初現金及現金等價物	16	1,764,225	205,302
現金及現金等價物的外匯虧損		(5,386)	(1,108)
年終現金及現金等價物	16	2,739,908	1,764,225

第67至125頁的附註構成綜合財務報表的一部份。

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, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理，以及其他物業開發相關服務。

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」)主板上市，並以聯交所為第一上市地。

該等綜合財務報表於2011年3月24日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

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。

(a) 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本法編製，並就投資物業重估及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值予以修訂。

按照香港財務報告準則編製該等綜合財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較高程度的判斷或較為複雜的範疇，或涉及對該等綜合財務報表屬重大的假設和估計的範疇，在附註4中披露。

會計政策及披露變動

(i) 本集團採納的新訂及修訂準則以及詮釋

以下新訂及修訂準則以及詮釋必須在2010年1月1日開始的財政年度首次強制採用。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，以及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「於合營企業的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為2009年7月1日或之後開始之首個年度報告期間或其後年度的業務合併。經修訂準則繼續以購買法應用於業務合併，但與香港財務報告準則第3號比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或然付款其後透過全面收益表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方資產淨額的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

會計政策及披露變動(續)

(i) 本集團採納的新訂及修訂準則以及詮釋(續)

- 香港會計準則第27號(經修訂)規定倘控制權並無變動，且該等交易將不再導致產生商譽或盈虧，則非控制性權益的所有交易的影響必須於權益列賬。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。於實體的任何剩餘權益按公允價值重新計量，並於損益確認盈虧。由於非控制性權益並無出現虧絀，香港會計準則第27號(經修訂)對本期間並無影響。年內概無進行任何於失去實體的控制權後保留該實體權益的交易，亦無進行非控制性權益的交易。

上述修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

- 香港會計準則第17號(修訂)「租賃」刪去有關租賃土地分類的具體指引，從而消除與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則第17號的一般原則，按租賃安排是否將資產所有權絕大部分風險及回報轉移至承租人，以決定分類為融資租賃或是經營租賃。於修訂前，所有權預期不會於租期完結前轉移至本集團的土地權益分類為「土地使用權」項下的經營租賃，並按租期攤銷。該項修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。
- 香港詮釋第5號－香港會計師公會於2010年11月29日頒佈的香港詮釋第5號「財務報表的呈列－由借款人的定期貸款分類，當中載有按要求償還條款」。該項詮釋澄清現有準則，並即時生效。根據該項詮釋，定期貸款的分類乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，應該根據借款人是否享有無條件的權利在申報期間至少十二個月之後延遲付款。因此，貸款協議項下的償還數額包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求貸款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動項目的項下。該項詮釋預期對本集團的財務報表並無重大影響。

(ii) 於2010年1月1日開始的財政年度首次強制採納但目前與本集團無關的新訂及修訂準則及詮釋雖然可能影響日後交易及事項的會計記錄

香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(2009年)
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作銷售非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免

除已披露者外，採納以上新訂及修訂準則及詮釋並無對綜合財務報表產生任何重大影響。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

會計政策及披露變動(續)

(iii) 已頒佈但未於2010年1月1日開始的財政年度生效及無提早採納的新訂準則、修訂及詮釋。

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2013年1月1日
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露	2011年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	配股之分類	2010年2月1日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進(2010年)	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	2010年7月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	預付最低資金要求	2011年1月1日
香港會計準則第12號修訂	所得稅	2012年1月1日
香港財務報告準則第7號修訂	轉讓金融資產	2011年7月1日
香港財務報告準則第9號處理金融 負債的新增規定	金融工具：金融負債會計方法分類及 計量	2013年1月1日

管理層現正評估上述各項的影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

(b) 綜合賬目

此等綜合財務報表包括本公司及其所有子公司截至12月31日止的財務報表。

(i) 子公司

子公司指本集團有權規管其財務及經營政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般擁有其過半數表決權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時有否可行使或可兌換之潛在表決權及其影響。子公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。子公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間子公司的轉讓代價根據所轉讓資產、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。收購相關成本於產生時支銷。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，初步按收購當日之公允價值計算。就個別收購基準而言，本集團可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例確認於被收購方的任何非控制性權益。

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 子公司(續)

於子公司的投資按成本扣除減值列賬(附註2(g))。成本經調整以反映修訂或然代價所產生的代價變動。成本亦包括投資直接應佔成本。

轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益金額以及被收購方任何過往股本權益在收購日期的公允價值，超過所收購可識別淨資產公允價值的金額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘金額低於所收購子公司資產淨額的公允價值，則有關差額直接於損益確認。

集團現時旗下實體之間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益均予以對銷，未變現虧損亦予以對銷。子公司之會計政策已在必要情況下作出改動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(ii) 非控制性權益的交易

本集團的非控制性權益交易視作為與本集團權益擁有人的交易。就收購非控制性權益而言，所支付的任何代價與相關應佔所收購子公司淨資產之賬面值的差額於權益列賬。出售非控制性權益的盈虧亦於權益列賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體的任何保留權益按其公允價值重新計量，而賬面值變動則於損益確認。就隨後列賬為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，過往於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式列賬。這可能意味著過往於其他全面收入確認的金額重新分類為損益。

倘於聯營公司的擁有權權益減少，惟保留重大影響力，則過往於其他全面收入確認的金額僅有一定比例部份重新分類為損益(如適用)。

(c) 分部報告

經營分部乃按與向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，已被識別為本公司董事會。

2. 重大會計政策概要(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

各集團實體的財務報表所包括之項目，乃按有關公司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，本公司的功能及呈報貨幣皆為人民幣。

(ii) 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綜合全面收益表確認。

(iii) 集團實體

擁有不同功能貨幣如與呈報貨幣的集團實體(各公司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的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；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成部份。

綜合賬目時，由換算境外業務投資淨額產生的匯兌差額已計入權益持有人權益內。當境外業務部份處置或出售，記錄在權益的匯兌差額將於損益內確認為出售收益或虧損一部份。

產生自收購一家境外實體的商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(e) 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。

2. 重大會計政策概要(續)

(e) 物業及設備(續)

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，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養在產生的期間內於損益支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

樓宇	20-40年
汽車	4-5年
傢俬、裝置及設備	3-10年

資產剩餘價值及可使用年期將於各結算日審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

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益及虧損內。

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。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。於完成時，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。

(f) 投資物業

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的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則分類為及計入投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及資本化融資成本)計量。

2. 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業(續)

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。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計量，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、區位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。此等估值由獨立估值師定期進行。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，繼續以公允價值列賬。

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。

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」。

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。

倘物業及設備項目因用途變動而成為投資物業，則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號於權益內確認為物業及設備之重估。然而，倘公允價值收益撥回先前減值虧損，則該項收益於損益內確認。

(g) 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之資產毋須攤銷，惟最少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. 重大會計政策概要(續)

(h) 開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。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。

物業開發成本包括建築成本、建築期間產生的土地使用權攤銷、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。

除非開發中物業不會於一個正常營運週期內變現，否則有關開發中物業將列為流動資產。

(i) 持作銷售竣工物業

於各有關期間期終仍未出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價，減去適用的估計銷售開支。

(j) 金融資產 分類

本集團將其金融資產分類如下：按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款。分類方式視乎購入金融資產之目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產分類。

(i) 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產乃持作買賣的金融資產。倘收購的主要目的是在短期內出售，金融資產會分類為此類別。除非衍生工具指定為對沖，否則分類為持作買賣。倘有關資產預期於12個月內結算，則此類別的資產分類為流動資產，否則將分類為非流動資產。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，惟到期日較呈報期結束後12個月為長除外。此等款項均被分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列賬在資產負債表中「貿易、其他應收款以及貸款」、「預付款」及「現金及現金等價物」(附註(l)及(m))。

2. 重大會計政策概要(續)

(j) 金融資產(續)

確認及計量

定期買賣金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有並非按公允價值計入損益的金融資產的投資均初步按其公允價值加交易成本確認。按公允價值計入損益的金融資產均初步按公允價值確認，而交易成本則於損益中支銷。金融資產乃從投資收取現金流量的權利屆滿或轉讓，而本集團實質上轉移所有權的一切風險及回報後反確認。按公允價值計入損益的金融資產其後按公允價值入賬。貸款及應收款其後以實際利率法按已攤銷成本入賬

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

(k) 金融資產減值

以攤銷成本列賬之資產

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

本集團決定出現減值虧損的客觀證據時所使用的準則包括：

- 發行人或義務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如逾期支付或拖欠利息或本金；
- 本集團為了與借款人的財政困難有關之經濟或法律理由，給予借款人一項貸款人在其他情況下不會考慮之優惠；
- 借款人可能會破產或進行其他財務重組。
- 因財困而導致該金融資產失去活躍市場；或

2. 重大會計政策概要(續)

(k) 金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬之資產(續)

- 即使無法確定組合內個別金融資產的跌幅，可觀察數據顯示某組金融資產自首次確認後，其估計未來現金流量出現重大跌幅，包括：
 - (i) 該組合內借款人的還款情況出現不利變動；
 - (ii) 與該組合內資產拖欠情況相關的全國或地方經濟環境。

本集團首先評估有否客觀證據證明出現減值。

虧損金額乃計量為資產之賬面值與按金融資產原來之實際利率折現估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)之現值兩者之間的差額。資產之賬面值被扣減，虧損金額則於損益確認。本集團實際上可利用可觀察的市價按工具之公允價值計量減值。

倘於某一將來之期間，減值虧損金額減少，同時該等減少客觀地與確認減值後發生之事項相關(例如債務人信貸評級改善)，則過往確認減值虧損之撥回於損益確認。

貿易、其他應收款以及貸款之減值測試載於附註2(l)。

倘股息超出子公司期內之全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表內被投資公司資產淨額(包括商譽)之賬面值，則須於收取有關投資的股息時對子公司的投資進行減值測試。

(l) 貿易、其他應收款、貸款以及預付款

貿易應收款乃就於日常業務範圍內售出的物業或提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期於一年或少於一年(或(如較長時間)於業務的正常營運週期)收回貿易、其他應收款、貸款以及預付款，則彼等被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

貿易、其他應收款、貸款以及預付款均初步按公允價值確認，其後則利用實際利率法扣除減值撥備按已攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、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」。受限制現金不包括於現金流量報表所計入的現金及現金等價物。

(n) 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(扣除所得稅後))從本公司權益持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，均計入本公司權益持有人應佔權益內。

(o) 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。倘付款期為少於一年(或於業務正常營運週期(如屬較長時間))，應付賬款分類為流動負債，否則，將分類為非流動負債。

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。

(p) 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，設立融資時所支付的費用確認為交易成本。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結算日後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

為建造任何合資格資產所產生之借貸成本於建成資產及準備將資產達至可作原定用途之期間資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為開支。

2. 重大會計政策概要(續)

(q) 即期及遞延所得稅

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

即期所得稅開支是按集團實體經營及產生應課稅收入所在的國家／地區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。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，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，則並不計算。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。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，僅會就此確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於子公司的投資產生的暫時差異作出撥備，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可能不會撥回時，則不作出撥備。

倘擁有合法權益將即期所得稅資產與即期所得稅負債相互抵銷，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，則遞延稅項資產及負債將予抵銷。

(r) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方予確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(r) 僱員福利(續)

(ii) 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若干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這些計劃作出供款。

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。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些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(「強積金計劃」)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，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。這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。

(iii) 終止權益

終止服務權益於正常退休日期前終止僱用情況下，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時應付。本集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用(沒有撤回的可能)；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月到期支付的福利折現至現值。

(s) 以股份為基礎付款

本集團設有一個以權益償付，以股份為基礎的報酬計劃。據此，實體獲得僱員提供服務，作為本集團的股本工具(購股權)的代價。僱員為獲取授予購股權而提供服務的公允價值乃確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授予之購股權公允價值釐定：

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

2. 重大會計政策概要(續)

(s) 以股份為基礎付款(續)

非市場歸屬條件包括在有關預期可予歸屬之購股權數目之假設中。總支銷金額於歸屬期(即符合所有列明之歸屬條件的期間)內確認。於各呈報期結束時，實體根據非市場歸屬條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權數目。本集團在損益內確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

於購股權獲行使時，本公司發行新股份。於購股權行使時已收所得款項扣除所有直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

本公司向本集團之子公司僱員授出其股本工具之購股權，乃被視為資本出資。所獲得僱員服務之公允價值乃參考授出日期之公允價值計量，並於歸屬期內確認為增加對子公司之投資，並相應計入權益。

(t) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的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。

撥備按為履行義務所預計需要產生之支出之現值計量，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)

(u) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收入金額能夠可靠地計量及未來經濟利益可能流入實體，以及以下所述的每項本集團活動已達到特定標準時，本集團將確認收入。收入金額不被認為能可靠地計量，直至所有關於銷售的或然事件已經解決。本集團的估計以過往結果為基礎，當中考慮客戶種類、交易種類及每項安排的特性。

收入確認如下：

(i) 物業銷售

物業銷售的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業已經竣工並將物業交付買家，且能合理確保有關應收款的可收回性時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期均列賬於綜合資產負債表流動負債「客戶墊款」項下。

(ii) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於交付貨品及提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法進行確認。倘一項貸款及應收款出現減值情況，本集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款及應收款的利息收入採用原實際利率確認。

(vi) 建築及裝飾服務

建築及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認，乃經參考按實際提供的服務佔所提供的服務總額的比例評估的特定交易的完成。

2. 重大會計政策概要(續)

(u) 收入確認(續)

(vii) 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

(v) 租賃

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

本集團為承租人

(i) 本集團為非土地使用權經營租賃的承租人

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

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團支付首付款以獲得將用於開發物業的土地使用權經營租賃。土地使用權首付款及列作資產於租期內攤銷。尚未攤銷的首付款於有關物業出售時確認為銷售成本。

本集團為出租人

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

(w) 股息分派

向本集團當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關集團公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息的期間確認。

(x) 財務擔保合同

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中之財務擔保合同入賬列為融資負債。財務擔保合同初步按其公允價值加收購或發出財務擔保合同之直接應佔交易成本確認入賬。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合同：估計償付現時債務所需開支之現值，以及初步確認之款項減累計攤銷。

3. 財務風險管理

本集團的業務受多種財務風險影響：外匯風險、利率風險、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的財務表現的潛在不利影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項及借貸則以外幣收取。於2010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，以及按港元或美元列值的借貸。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。本集團並無就外匯風險簽訂任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

本集團及本公司以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨幣資產				
— 港元	6,695	448,116	77	36,261
— 美元	210,252	—	—	—
	216,947	448,116	77	36,261
貨幣負債				
— 港元	430,571	706,920	—	—
— 美元	1,344,658	—	1,344,658	—
	1,775,229	706,920	1,344,658	—

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表列示人民幣兌相關外幣出現0.5%變動的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應匯率0.5%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣上升/下跌0.5%，對年度利潤的影響如下：

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度利潤上升/(下跌)：				
人民幣兌相關貨幣上升0.5%				
– 港元	2,119	1,294	–	(181)
– 港元	5,672	–	6,723	–
	7,791	1,294	6,723	(181)
人民幣兌相關貨幣下跌0.5%				
– 港元	(2,119)	(1,294)	–	181
– 美元	(5,672)	–	(6,723)	–
	(7,791)	(1,294)	(6,723)	181

(ii) 利率風險

除了銀行存款，本集團並無重大計息資產。2010年的銀行平均存款利率為0.36%（2009年：0.36%），利率的任何變動被認為不會對本集團構成重大影響。本集團的利率變動風險主要來自長期借貸。以固定利率授出之借貸令本集團須承受公允價值利率風險。本集團按浮動利率計息的借貸令本集團受現金流利率風險影響。於2010年12月31日，倘銀行借貸利率在所有其他變數不變情況下上調/下調0.5%，該年度的利息費用應增加/減少人民幣17,439,000元（2009年：人民幣8,578,000元），主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

本集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信貸質量良好的機構。本集團的信貸風險存在於銀行現金、受限制現金以及貿易及其他應收款總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅會於聲譽良好的銀行存入存款。應收關聯公司款項屬於向本集團同一最終股東擁有的公司作出的現金墊款，其壞賬可能性較低。物業銷售產生的貿易應收款方面，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。本集團亦會定期審閱各個別貿易及其他應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。此外，本集團為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保詳情於附註34披露。

收購土地使用權的預付款方面，由於該等預付款乃支付予中國政府，並在滿足相關合同條款後可以從中國政府獲得土地使用權證書，故本集團認為信貸風險甚微。本集團制定政策以監察土地使用權證的簽發情況。

(iv) 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，其中包括短期及長期銀行貸款。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源，來維持資金的靈活性。

本集團管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括調整開發進度表以確保本集團有充裕資源撥支本集團的項目、推行成本控制措施、就物業銷售的定價採取更靈活的方針、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售經甄選的投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同及土地收購安排的付款條款。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 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。表內披露的金額為合同未折現現金流。貿易及其他應付款於12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘，皆因折現影響並不重大。

	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
本集團					
於2010年12月31日					
借貸	2,294,538	479,794	4,134,273	645,192	7,553,797
貿易及其他應付款	1,536,007	–	–	–	1,536,007
於2009年12月31日					
借貸	1,231,536	557,264	381,382	231,262	2,401,444
貿易及其他應付款	901,829	–	–	–	901,829
本公司					
於2010年12月31日					
借貸	184,723	184,723	1,851,428	–	2,220,874
其他應付款及應計費用	36,883	–	–	–	36,883
應付子公司款項	63,337	–	–	–	63,337
於2009年12月31日					
其他應付款及應計費用	33,650	–	–	–	33,650
應付子公司款項	13,965	–	–	–	13,965

(b) 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，以為權益持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，本集團可調整付予權益持有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

與其他類似房地產公司一致，本集團按槓桿比率基準監控資本。此比率乃按借貸總額除以資產總額再乘100%計算。借貸總額包括優先票據(附註19)、銀行借貸(附註19)及其他借貸(附註19)，誠如綜合資產負債表所示。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

年內，本集團的策略乃維持槓桿比率在30%以內。以下為2010年及2009年12月31日的槓桿比率：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
借貸總額	6,221,368	2,171,916
資產總額	24,466,306	14,524,318
槓桿比率	25.4%	15.0%

(c) 公允價值估計

不同分級定義如下：

- 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)輸入資料(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資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

於2010年及2009年12月31日，本集團並無第二級或第三級金融工具，唯一的第一級金融工具指按公允價值計入損益的金融資產(附註14)。

本集團於2010年及2009年12月31日按公允價值計入損益的金融資產的公允價值，乃以結算日所報的市價為基準。倘可取得市場報價及可定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行的真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。

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檢討並以此為基準。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。當最終的稅款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以抵銷若干暫時差異或可使用稅務虧損時，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，而本集團部分土地增值稅尚未與中國多數稅務機關完成結算。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落實有關稅項的年度的稅項及稅項撥備。

(c) 投資物業公允價值

已竣工的投資物業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)，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。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(c) 投資物業公允價值(續)

本集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估已竣工的投資物業的公允價值。

就在建中投資物業而言，有時可能難以可靠地釐定公允價值。為了評估是否能可靠地釐定在建中投資物業的公允價值，管理層已考慮的主要因素，包括但不限於以下所載者：

- 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

管理層經諮詢獨立合資格估值師後，認為不能可靠地釐定開發中投資物業於2010年12月31日的公允價值，原因實際上難以取得若干資料，包括但不限於施工進度及以合理準確的水平完成評估開發中投資物業某個單位的成本的公允價值評估。因此，於2010年12月31日的開發中投資物業以成本計量(2009年：相同)。

5. 分部資料

本公司董事會為本集團的首席營運決策者，審閱本集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。本公司董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務收入。有關年度的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	4,162,350	4,008,255
投資物業租金收入	180,635	94,047
物業管理服務	56,409	33,437
其他物業開發相關服務	33,263	—
	4,432,657	4,135,739

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,162,350	180,635	111,525	285,744	-	4,740,254
分部間收入	-	-	(55,116)	(252,481)	-	(307,597)
收入	4,162,350	180,635	56,409	33,263	-	4,432,657
分部業績	1,968,849	2,651,325	6,819	(34,892)	(79,511)	4,512,590
未分配經營成本						(52,765)
融資收入－淨額						30,128
除所得稅前利潤						4,489,953
所得稅開支						(1,304,512)
年度利潤						3,185,441
折舊(附註6)	7,062	-	925	9,428	-	17,415
土地使用權攤銷確認為開支	16,110	-	-	-	-	16,110
投資物業公允價值收益(附註8)	-	2,562,730	-	-	-	2,562,730

截至2009年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他物業 開發相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,008,255	94,047	65,829	32,930	-	4,201,061
分部間收入	-	-	(32,392)	(32,930)	-	(65,322)
收入	4,008,255	94,047	33,437	-	-	4,135,739
分部業績	2,078,970	2,472,756	(1,302)	(5,305)	(653)	4,544,466
未分配經營成本						(60,380)
融資成本－淨額						(851)
除所得稅前利潤						4,483,235
所得稅開支						(1,442,165)
年度利潤						3,041,070
折舊(附註6)	5,230	-	414	1,561	-	7,205
土地使用權攤銷確認為開支	15,039	-	-	-	-	15,039
投資物業公允價值收益(附註8)	-	2,425,853	-	-	-	2,425,853

5. 分部資料(續)

於2010年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	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
分部資產	13,249,277	10,749,980	115,078	1,724,345	(2,400,340)	23,438,340
其他資產						1,027,966
總資產						24,466,306
分部負債	3,579,846	369,113	109,679	1,885,538	(2,127,923)	3,816,253
其他負債						9,503,475
總負債						13,319,728
資本開支	722,429	916,852	2,559	624,854	-	2,266,694

於2009年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	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
分部資產	5,789,426	7,184,209	21,800	878,175	(250,812)	13,622,798
其他資產						901,520
總資產						14,524,318
分部負債	1,663,562	268,057	46,963	197,232	(95,248)	2,080,566
其他負債						4,214,195
總負債						6,294,761
資本開支	867,793	705,955	1,168	100,452	-	1,675,368

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部資產	23,438,340	13,622,798
其他資產		
預付所得稅	12,395	11,639
遞延所得稅資產	75,514	30,596
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	897,112	828,987
應收關聯方款項(附註36(d))	17,338	23,844
未分配物業及設備	1,796	2,679
其他企業資產	23,811	3,775
總資產	24,466,306	14,524,318

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部負債	3,816,253	2,080,566
其他負債		
即期所得稅負債	1,506,881	1,027,579
遞延所得稅負債	1,602,362	961,679
應付利息	7,744	2,624
即期借貸	1,954,281	1,145,715
非即期借貸	4,267,087	1,026,201
應收關聯方款項(附註36(d))	82,800	32,900
其他企業負債	82,320	17,497
總負債	13,319,728	6,294,761

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。向董事會匯報的對外收入乃以與全面收益表一致的方式計量。

向提供董事會有關總資產及負債的金額乃以與財務報表的總資產及負債一致的方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款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添置(附註6)、土地使用權(附註7)及投資物業(附註8)。

6. 物業及設備－本集團

	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
於2009年1月1日					
成本	185,642	20,179	20,498	12,473	238,792
累計折舊	—	(984)	(7,317)	(4,342)	(12,643)
賬面淨值	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
截至2009年12月31日止年度					
年初賬面淨值	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
添置	100,111	—	3,225	2,333	105,669
出售	—	—	(403)	(293)	(696)
折舊	—	(650)	(4,004)	(2,551)	(7,205)
年終賬面淨值	285,753	18,545	11,999	7,620	323,917
於2009年12月31日					
成本	285,753	20,179	22,976	14,273	343,181
累計折舊	—	(1,634)	(10,977)	(6,653)	(19,264)
賬面淨值	285,753	18,545	11,999	7,620	323,917
截至2010年12月31日止年度					
年初賬面淨值	285,753	18,545	11,999	7,620	323,917
添置	546,922	—	14,228	38,808	599,958
結轉	(434,602)	434,602	—	—	—
出售	—	—	(886)	(1,398)	(2,284)
折舊	—	(7,579)	(5,149)	(4,687)	(17,415)
年終賬面淨值	398,073	445,568	20,192	40,343	904,176
於2010年12月31日					
成本	398,073	455,274	34,784	50,434	938,565
累計折舊	—	(9,706)	(14,592)	(10,091)	(34,389)
賬面淨值	398,073	445,568	20,192	40,343	904,176

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售成本	8,199	992
銷售及營銷成本	825	745
行政費用	8,391	5,468
	17,415	7,205

綜合財務報表附註

6. 物業及設備－本集團(續)

於2010年12月31日，賬面淨值合共人民幣775,361,000元(2009年：人民幣204,176,000元)的物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2010年12月31日止年度，人民幣12,658,000元(2009年：人民幣3,787,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2010年12月31日止年度，借貸的資本化比率為6.43%(2009年：9.66%)。

7. 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,677,707	1,155,236
添置	749,884	864,350
轉撥至投資物業(附註8)	(100,690)	—
攤銷	(37,868)	(24,210)
出售	(38,599)	—
轉撥至銷售成本	(399,963)	(317,669)
年終賬面淨值	1,850,471	1,677,707
計入流動資產的金額	1,741,981	1,616,364
計入非流動資產的金額	108,490	61,343
香港以外，租期為：		
50年以上	861,580	613,063
10至50年	988,891	1,064,644
	1,850,471	1,677,707

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地(全部位於中國)在固定期間作物業開發的成本。

於2010年12月31日，人民幣1,617,152,000元(2009年：人民幣303,118,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

8. 投資物業 – 本集團

	竣工投資 物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2009年12月31日止年度			
於2009年1月1日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
添置	4,137	701,212	705,349
結轉	994,720	(994,720)	–
出售投資物業	(15,310)	–	(15,310)
公允價值收益	2,425,853	–	2,425,853
於2009年12月31日	5,582,400	925,386	6,507,786
截至2010年12月31日止年度			
於2010年1月1日	5,582,400	925,386	6,507,786
添置	33,252	883,600	916,852
結轉自土地使用權(附註7)	–	100,690	100,690
結轉	805,618	(805,618)	–
公允價值收益	2,562,730	–	2,562,730
於2010年12月31日	8,984,000	1,104,058	10,088,058

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2010年及2009年12月31日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

本集團管理層總結，其於2010年及2009年12月31日的在建投資物業的公允價值不能可靠計量，因此，本集團的在建投資物業於2010年及2009年12月31日繼續按成本計量。

下列金額已在綜合全面收益表確認入賬：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入	180,635	94,047
衍生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	(49,597)	(18,172)
不產生租金收入的直接經營開支	(30,978)	(10,162)

於2010年12月31日，本集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期(2009年：相同)租賃於中國持有。

綜合財務報表附註

8. 投資物業－本集團(續)

人民幣52,571,000元(2009年：人民幣22,229,000元)的借貸成本已於截至2010年12月31日止年度於投資物業內資本化。

截至2010年12月31日止年度，借貸的資本化利率為6.43%(2009年：9.66%)。

於2010年12月31日，人民幣6,364,253,000元(2009年：人民幣4,198,612,000元)的投資物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

根據不可註銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年以內	2,007	2,007
一年以上及五年以內	8,028	8,028
五年以上	2,509	4,516
	12,544	14,551

9. 開發中物業－本集團

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
開發中物業包括：		
建築成本及資本化開支	1,546,516	877,308
資本化利息	356,345	317,062
土地使用權攤銷	21,855	15,698
	1,924,716	1,210,068

所有開發中物業均位於中國。

於2010年12月31日，約人民幣922,665,000元(2009年：人民幣205,876,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2010年12月31日止年度，借貸資本化比率為6.43%(2009年：9.66%)。

10. 持作銷售竣工物業－本集團

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2010年12月31日，約人民幣414,325,000元(2009年：人民幣170,468,000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19)。

11. 貿易、其他應收款以及貸款－本集團

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	498,541	413,076
－關聯方(附註36(d))	40,806	15,433
－第三方	457,735	397,643
委託貸款(附註(b))	170,000	—
其他應收款：	444,584	69,553
－關聯方(附註36(d))	17,338	23,844
－第三方(附註(c))	427,246	45,709
預付營業稅及其他稅項	28,237	29,208
	1,141,362	511,837

- (a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2010年及2009年12月31日的所有貿易應收款的賬齡均少於一年。
- (b) 集團實體於2010年2月及2010年6月與金融機構訂立協議，以分別向第三方提供人民幣100,000,000元及人民幣70,000,000元的短期信託貸款。貸款年利率分別為5.6厘及5.841厘，並須於一年內償還。人民幣100,000,000元的貸款及人民幣5,000,000元的淨利息已於2011年2月收取。
- (c) 金額主要包括就競投土地使用權競標的拍賣按金。

於2010年及2009年12月31日，貿易、其他應收款以及貸款公允價值約相等於其賬面值。

貿易及其他應收款乃無抵押及免息。本集團的貿易、其他應收款以及貸款乃以人民幣計值。於2010年及2009年12月31日，沒有任何重大貿易、其他應收款以及貸款發生減值或已逾期。

12. 預付款 – 本集團

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收購物業 – 關聯方(附註36(d))	600,000	600,000
收購土地使用權(附註(a))	2,500,878	674,911
建材 – 第三方	145,420	1,814
	3,246,298	1,276,725

(a) 收購土地的付款將根據土地收購合同所載付款條款而作出。於2010年12月31日，本集團尚未取得相關土地使用權證。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註35(a))。

13. 於子公司的權益及應收／(應付)子公司款項 – 本公司

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非即期部分		
按成本值列賬投資 – 非上市股份	410,005	354,670
來自以股份為基礎的報酬的視作資本出資	36,079	5,248
應收子公司款項	2,158,276	–
	2,604,360	359,918
即期部分		
應收子公司款項	2,246,126	3,075,868
應付子公司款項	(63,337)	(13,965)
	2,182,789	3,061,903

投資增加指資本化本公司向子公司提供的人民幣55,335,000元現金墊款。

計入非即期部分的應收子公司款項為無抵押、免息及擬為子公司提供長期額外資本來源。

計入即期部分的應收／(應付)子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 於子公司的權益及應收／(應付)子公司款項－本公司(續)

本公司於2010年12月31日的主要子公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
本公司直接持有				
Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited	英屬維京群島 2007年7月20日	100港元	100%	英屬維京群島投資控股
本公司間接持有				
寶龍地產(香港)控股有限公司	香港 2007年7月5日	1港元	100%	香港投資控股
Wide Evolution Limited	香港 2008年2月11日	1港元	100%	香港投資控股
福州寶龍房地產發展有限公司	中國 2003年10月21日	8,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
蘇州寶龍房地產發展有限公司	中國 2004年8月5日	10,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
鄭州寶龍置業發展有限公司	中國 2005年4月7日	人民幣 700,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
山東寶龍置業發展有限公司	中國 2005年6月7日	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	人民幣20,000,000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	人民幣80,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資

13. 於子公司的權益及應收／(應付)子公司款項－本公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本的 賬面值	應佔 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	人民幣 660,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司	中國 2006年8月29日	人民幣80,000,000元	100%	中國酒店經營
無錫寶龍房地產發展有限公司	中國 2006年11月1日	15,000,000美元	80%	中國物業開發及物業投資
無錫玉祁寶龍置業有限公司	中國 2007年2月27日	15,000,000美元	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	60,000,000美元	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	人民幣 225,240,000元	100%	中國物業開發及物業投資
烟台寶龍體育置業有限公司	中國 2007年12月19日	25,000,000美元	100%	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	80,000,000美元	100%	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	75,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資

13. 於子公司的權益及應收／(應付)子公司款項－本公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	主要業務及經營地點
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	121,800,000美元	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	56,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
天津寶龍金駿房地產開發 有限公司(「天津寶龍」)	中國 2010年4月1日	人民幣28,580,000元	100%(附註(a))	中國物業開發及物業投資
重慶寶龍長潤置業發展有限公司	中國 2010年10月28日	30,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
杭州寶龍房地產開發有限公司	中國 2010年12月14日	70,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
晉江市晉龍實業發展有限公司	中國 2010年12月20日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資

- (a) 於2010年6月4日，集團實體與第三方訂立合作協議，成立天津寶龍以開發一項位於天津市的房地產項目，為期三年。本集團與第三方分別持有天津寶龍65%及35%的股本權益，而本集團擁有認購期權，可於合作期內以預定代價向第三方收購天津寶龍35%的股本權益。根據管理層的最佳估計，本集團極有可能行使認購期權向第三方收購天津寶龍35%的股本權益，因此，天津寶龍被視為本集團全資附屬公司，而第三方於天津寶龍作出合共人民幣689,492,000元的注資則確認為本集團的其他借貸(附註19)。

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。

綜合財務報表附註

14. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產－本集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於香港持作買賣的上市權益證券－按市值	1,698	11,517
於中國持作買賣的上市權益證券－按市值	19,900	–
	21,598	11,517

15. 受限制現金－本集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	632,121	37,877
銀行信貸保證金(附註(b))	440,397	655,147
銀行借貸保證金(附註(c))	184,350	–
其他	5,177	26,867
	1,262,045	719,891

- (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築保證金。保證金僅可在獲取中國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。該等保證金僅會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2010年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣440,397,000元(2009年：人民幣655,147,000元)，以擔保向本集團發出信用證，作為銀行借貸的抵押品。
- (c) 於2010年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣184,350,000元(2009年：無)，作為銀行借貸的抵押品。

所有受限制現金均以人民幣計值。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。受限制現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

16. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
— 以人民幣計值	2,522,961	1,316,109	—	—
— 以港幣計值	6,695	448,116	77	36,261
— 以美元計值	210,252	—	—	—
	2,739,908	1,764,225	77	36,261

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。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

17. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值	普通股	股份溢價	就股份	總計
			等值面值		獎勵計劃	
			人民幣千元	人民幣千元	持有的股份	人民幣千元
法定：						
於2009年1月1日及12月31日和						
2010年12月31日	30,000,000,000	300,000,000港元				
已發行並繳足：						
於2009年1月1日	3,000,000,000	30,000,000港元	26,658	1	—	26,659
資本化發行	(a) 150,000,000	1,500,000港元	1,320	998,680	—	1,000,000
上市發行普通股	(b) 937,448,000	9,374,480港元	8,291	2,262,447	—	2,270,738
有關上市的股份發行成本	—	—	—	(124,996)	—	(124,996)
於2009年12月31日	4,087,448,000	40,874,480港元	36,269	3,136,132	—	3,172,401
本公司購回股份	(c) (19,000,000)	(190,000港元)	(167)	(35,312)	—	(35,479)
購買股份作股份獎勵計劃持有	(d) —	—	—	—	(29,466)	(29,466)
於2010年12月31日	4,068,448,000	40,684,480港元	36,102	3,100,820	(29,466)	3,107,456

綜合財務報表附註

17. 股本及溢價(續)

- (a) 於2009年9月16日，本公司按本公司主要股東許健康先生(「許先生」)的指示，將應付許先生的款項人民幣1,000,000,000元資本化，向Skylong Holdings Limited發行150,000,000股入賬列為繳足股份。
- (b) 於2009年10月14日，本公司就上市按每股2.75港元的價格，發行850,000,000股每股面值0.01港元的普通股，籌集所得款項總額約2,337,500,000港元(相等於人民幣2,058,921,000元)。於2009年11月5日，根據行使超額配股權，按每股2.75港元的價格，發行額外87,448,000股每股面值0.01港元的股份，籌集所得款項總額240,482,000港元(相等於人民幣211,817,000元)。
- (c) 截至2010年12月31日止年度，本公司於聯交所購入19,000,000股其本身的普通股，代價約為40,341,000港元(相等於人民幣35,479,000元)。股份經已於購回後註銷。
- (d) 截至2010年12月31日止年度，本集團透過集團公司於聯交所購入13,956,000股本公司股份，用作為指定僱員而設的股份獎勵計劃(附註18(c))。收購股份已付總額為34,630,000港元(相等於人民幣29,466,000元)，並已從擁有人權益中扣除。

18. 其他儲備

	本集團			總計 人民幣千元	本公司 購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))
	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))		
於2009年1月1日結餘	337,203	4,780	—	341,983	—
首次公開發售前購股權計劃	—	—	5,248	5,248	5,248
於2009年12月31日結餘	337,203	4,780	5,248	347,231	5,248
於2010年1月1日結餘	337,203	4,780	5,248	347,231	5,248
首次公開發售前購股權計劃	—	—	30,831	30,831	30,831
於2010年12月31日結餘	337,203	4,780	36,079	378,062	36,079

(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子公司之股本／實繳資本的總面值減向控股股東支付的代價。

18. 其他儲備(續)

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團子公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團子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淨利潤(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，儲備可用以抵銷子公司累計虧損或以紅股發行方式分派予權益持有人。

(c) 購股權儲備

首次公開發售前購股權計劃

於2009年9月16日，本公司根據一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)向本公司董事和若干僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期收購本公司合共40,000,000股股份，價格較本公司股份的發售價每股2.75港元折讓10%。

於2010年及2009年12月31日的購股權詳情如下：

歸屬期	屆滿日期	行使價	於12月31日已發行股份數目	
			2010年	2009年
由2009年9月16日起計1年	2012年9月15日	2.475港元	7,112,000	7,580,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	7,112,000	7,580,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	7,112,000	7,580,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	7,112,000	7,580,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	7,112,000	7,580,000
			35,560,000	37,900,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
於1月1日	37,900,000	—
已授出	—	40,000,000
已失效	(2,340,000)	(2,100,000)
於12月31日	35,560,000	37,900,000

18. 其他儲備(續)

(c) 購股權儲備(續)

首次公開發售前購股權計劃(續)

本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。

已授出購股權的公允價值為每份購股權2.16港元，由一名獨立估值師使用二項式模型釐定。輸入該模型的重要資料為估計授出日期的股份價格4.00港元、年度無風險收益率年利率0.99%至2.109%、預期波幅70.65%至63.54%、購股權年期3至7年及預期股息率年利率1.00%。

股份獎勵計劃

於2010年12月2日(「採納日期」)，本公司董事會批准及採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，多名本集團獲選僱員有權參與該計劃。本集團已成立一項信託(「股份獎勵計劃信託」)以管理股份獎勵計劃。本公司董事會全權酌情決定，股份獎勵計劃信託將於聯交所購買本公司股份，並為僱員持有彼等獲授予之股份(「獎勵股份」)，直至有關歸屬期完結為止。除非本公司董事會提早終止股份獎勵計劃，否則該計劃將自採納日期起計六年期間內生效並具有效力。

由於並無於2010年授出任何股份，故並無就股份獎勵計劃確認任何開支或儲備。

19. 借貸

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
優先票據—有抵押(附註(a))	1,344,658	—	1,344,658	—
銀行借貸—有抵押(附註(b))	3,349,845	1,405,526	—	—
其他借貸—無抵押	490,124	—	—	—
減：一年內到期款項	(917,540)	(379,325)	—	—
	4,267,087	1,026,201	1,344,658	—
計入流動負債的借貸：				
銀行借貸				
—有抵押(附註(b))	682,771	766,390	—	—
—無抵押	50,470	—	—	—
其他借貸—無抵押	303,500	—	—	—
長期借貸的即期部分	917,540	379,325	—	—
	1,954,281	1,145,715	—	—

19. 借貸(續)

附註(a)

於2010年9月16日，本公司按面值發行於2015年9月16日到期總面值為200,000,000美元(相等於約人民幣1,343,440,000元)的13.75%優先票據(「2015年票據」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為194,800,000美元(相等於人民幣1,308,511,000元)。2015年票據於2015年9月16日到期。

於資產負債表確認的2015年票據計算如下：

	本集團及本公司 人民幣千元
於2010年9月16日發行2015年票據的面值	1,343,440
發行成本	(34,929)
於發行日的公允價值	1,308,511
攤銷	55,335
匯兌收益	(19,188)
於2010年12月31日的賬面值	1,344,658

於2010年12月31日，2015年票據的公允價值為人民幣1,384,144,000元。公允價值乃按2015年票據於結算日的市價計算得出。

附註(b)

於2010年12月31日，借貸為人民幣4,032,616,000元(2009年：人民幣2,171,916,000元)，以在建資產(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)、持作銷售竣工物業(附註10)及受限制現金(附註15)作抵押；有抵押借貸人民幣160,000,000元(2009年：人民幣710,000,000元)乃由關聯方給予額外擔保(附註36)。

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

本集團

	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2010年12月31日	1,772,092	743,347	1,751,648	—	4,267,087
於2009年12月31日	589,201	437,000	—	—	1,026,201
計入流動負債的借貸：					
於2010年12月31日	1,878,856	75,425	—	—	1,954,281
於2009年12月31日	1,100,715	45,000	—	—	1,145,715

綜合財務報表附註

19. 借貸(續)

本公司

	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2010年12月31日	-	-	1,344,658	-	1,344,658
於2009年12月31日	-	-	-	-	-

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行借貸：				
1至2年	172,704	507,451	-	-
2至5年	3,470,633	317,500	1,344,658	-
5年以上	623,750	201,250	-	-
	4,267,087	1,026,201	1,344,658	-

於2010年12月31日，銀行借貸的實際利率如下：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2015年票據	15.02%	-	15.02%	-
銀行及其他借貸	5.21%	4.41%	-	-

借貸賬面值與公允價值相若。

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
人民幣	4,446,139	1,464,996	-	-
港元	430,571	706,920	-	-
美元	1,344,658	-	1,344,658	-
	6,221,368	2,171,916	1,344,658	-

19. 借貸(續)

於2010年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	本集團	
	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
浮動利率		
—一年內屆滿	1,544,500	447,530
—一至兩年內屆滿	120,000	—

20. 遞延所得稅—本集團

當出現可依法執行的權利以將即期稅項資產與應付所得稅抵銷，而遞延所得稅與同一財政當局有關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。於2010年12月31日，本集團遞延所得稅資產及負債抵銷金額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
遞延所得稅項資產		
—將於超過12個月後變現	26,112	17,046
—將於12個月內變現	49,402	13,550
	75,514	30,596
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(1,602,362)	(961,679)
	(1,526,848)	(931,083)

遞延稅項淨變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	(931,083)	(329,284)
於綜合全面收益表確認(附註28)	(595,765)	(601,799)
年終	(1,526,848)	(931,083)

綜合財務報表附註

20. 遞延所得稅－本集團(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	公司間交易未變 現利潤暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	9,052	29,356	38,408
於綜合全面收益表計入／(扣除)	4,180	(11,992)	(7,812)
於2009年12月31日	13,232	17,364	30,596
於綜合全面收益表計入	28,103	16,815	44,918
於2010年12月31日	41,335	34,179	75,514

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確認入賬。於2010年12月31日的累計虧損人民幣72,000元、人民幣108,000元、人民幣6,792,000元、人民幣20,029,000元及人民幣109,715,000元將分別於2012年、2013年、2014年、2015年及2016年屆滿。

遞延所得稅負債

	投資物業重估 收益暫時差額 人民幣千元
於2009年1月1日	(367,692)
於綜合全面收益表扣除	(593,987)
於2009年12月31日	(961,679)
於綜合全面收益表扣除	(640,683)
於2010年12月31日	(1,602,362)

21. 貿易及其他應付款

	本集團 於12月31日		本公司 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應付款	1,036,927	492,810	–	–
– 關聯方(附註36(d))	23,493	–	–	–
– 第三方	1,000,700	456,955	–	–
– 票據應付款 – 第三方	12,734	35,855	–	–
其他應付款及應計費用：	236,401	150,218	36,883	33,650
– 關聯方(附註36(d))	82,800	32,900	32,900	32,900
– 第三方	153,601	117,318	3,983	750
留成金應付款	131,463	110,827	–	–
收購土地使用權應付款	53,834	98,627	–	–
其他應付稅項	77,382	49,347	–	–
	1,536,007	901,829	36,883	33,650

本集團的貿易應付款於結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90日內	332,164	84,441
90日以上及180日以內	310,110	61,715
180日以上及365日以內	145,418	76,880
365日以上及3年以內	249,235	269,774
	1,036,927	492,810

綜合財務報表附註

22. 即期所得稅負債—本集團

即期所得稅負債分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期所得稅負債		
—應付中國企業所得稅	824,500	455,660
—中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	57,423	30,300
—應付中國土地增值稅	624,958	541,619
	1,506,881	1,027,579

23. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	234,890	215,063
物業銷售成本(扣除員工成本)	1,757,458	1,596,457
員工成本(包括董事薪酬)(附註25)	194,373	96,120
廣告成本	62,465	36,789
折舊(附註6)	17,415	7,205
土地使用權攤銷	16,110	15,039
核數師酬金	4,855	3,280
捐款予政府慈善機構	38,072	5,060

(a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
物業建築及裝飾	3%
物業管理	5%

24. 其他收益／(虧損)—淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
處置土地使用權收益	9,471	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值收益及出售收益—淨額	4,996	—
外匯虧損—淨額	(5,386)	(1,108)
出售投資物業虧損—淨額	—	(2,445)
	9,081	(3,553)

25. 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪金	140,810	77,449
退休成本—法定退休金(附註33)	15,038	8,314
其他員工福利及利益	7,694	5,109
首次公開發售前購股權計劃	30,831	5,248
	194,373	96,120

綜合財務報表附註

26. 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

年內，由本集團承擔的董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪金	1,256	2,236
退休計劃供款	34	26
袍金	2,100	416
首次公開發售前購股權計劃	8,206	2,345
	11,596	5,023

截至2010年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

	退休		首次公開發售		總計 人民幣千元
	工資及薪金 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	前購股權計劃 人民幣千元	
許先生	540	—	240	4,287	5,067
許華芳先生	288	—	240	1,347	1,875
肖清平先生	176	7	240	1,102	1,525
劉曉蘭女士	228	27	240	735	1,230
施思妮女士	12	—	240	735	987
許華芬女士	12	—	180	—	192
魏偉峰先生	—	—	240	—	240
梅建平先生	—	—	240	—	240
聶梅生女士	—	—	240	—	240
	1,256	34	2,100	8,206	11,596

26. 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2009年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

	工資 及薪金	退休 計劃供款	袍金	首次公開發售 前購股權計劃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生	728	—	52	1,225	2,005
許華芳先生	468	—	52	385	905
施思妮女士	234	—	52	210	496
劉曉蘭女士	338	22	52	210	622
肖清平先生	468	4	52	315	839
許華芬女士	—	—	—	—	—
魏偉峰先生	—	—	52	—	52
梅建平先生	—	—	52	—	52
聶梅生女士	—	—	52	—	52
	2,236	26	416	2,345	5,023

(b) 應收董事及由董事最終控制的實體的金額

根據香港公司條例第161B條披露的應收本公司董事及由董事最終控制的實體的金額詳情如下：

	於12月31日		截至12月31日止年度 尚未償還最高金額	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許先生	4,376	2,886	4,376	2,886
由許先生最終控制的相關實體 (附註36(d))	653,768	636,391	665,024	636,391
	658,144	639,277	669,400	639,277

截至2010年12月31日止年度內，概無本公司董事放棄或同意放棄其於截至2010年12月31日止年度的酬金(2009年：相同)。

綜合財務報表附註

26. 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)

(c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有三名(2009年：四名)為董事，其薪金已於上表的分析中反映。餘下兩名(2009年：一名)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪金	949	676
退休計劃供款	54	—
首次公開發售前購股權計劃	1,960	384
	2,963	1,060

薪酬屬於以下組別：

薪酬組別(港元)	人數	
	2010年	2009年
1,000,000港元 – 1,500,000港元	—	1
1,500,000港元 – 2,000,000港元	2	—

(d) 截至2010年12月31日止年度內，本集團概無為吸引加盟或在加盟本集團時或作為離職補償，向上述任何董事或五名最高薪人士支付薪酬(2009年：無)。

27. 融資收入／(成本)——淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息開支：		
— 5年內全數償還銀行借貸及其他借貸	(181,753)	(75,645)
— 2015年票據	(55,335)	—
— 有抵押債券及有抵押票據	—	(88,011)
減：資本化利息	230,942	159,669
	(6,146)	(3,987)
借貸產生的淨匯兌收益	36,274	3,136
	30,128	(851)

28. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項		
– 中國企業所得稅	486,266	405,155
– 中國土地增值稅	195,358	404,911
– 中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	27,123	30,300
遞延所得稅		
– 中國企業所得稅	595,765	601,799
	1,304,512	1,442,165

本集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用本集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除所得稅前經營利潤	4,489,953	4,483,235
計算適用企業所得稅率	1,128,598	1,106,870
不可扣除所得稅開支的影響	11,341	1,312
毋須繳納所得稅收入的影響	(9,069)	–
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(48,839)	(101,228)
	1,082,031	1,006,954
中國境內子公司將會分派的利潤的預扣稅	27,123	30,300
中國土地增值稅	195,358	404,911
	1,304,512	1,442,165

截至2010年12月31日止年度加權平均適用企業所得稅率為25% (2009年：25%)。

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成立之直接附屬公司乃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。

28. 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，本集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率為25%，根據新企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營的附屬公司所適用的企業所得稅率自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。於2008年1月1日從中國公司所產生盈利分派的所有股息均須繳納預扣稅。

香港利得稅

年內本公司及本集團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。位於香港的集團公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國土地增值稅

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行規例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行規例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干本集團公司須根據稅務機關於2009前發出的認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。於2010年，本集團一項位於山東省的項目已按介乎1%至12%的稅率向地方稅務當局結算土地增值稅。

29. 本公司的保留盈利／(累計虧損)

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
於1月1日	246,783	(25,166)
年度利潤	260,614	271,949
股息(附註31)	(245,247)	—
於12月31日	262,150	246,783

30. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股的加權平均數(不包括本集團所購買的普通股及根據股份獎勵計劃持有的股份)計算得出(附註17(e))。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	2,955,645	3,042,669
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,075,024	3,239,159
每股基本盈利(每股人民幣分)	72.53分	93.93分

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股的加權平均數以假設所有攤薄潛在普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類攤薄潛在普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。就該等購股權而言，根據該兩項計劃未行使購股權所附認購權的金錢價值計算釐定可按公允價值(按本公司股份的年度平均市場股價釐定)購買的股份數目。

截至2010年12月31日止年度，由於年內的普通股平均市價低於認購價，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至2009年12月31日止年度，每股攤薄盈利為每股人民幣93.92分。

31. 股息

於2010年支付的股息包括從保留盈利中派付2009年末期股息每普通股人民幣6.00分，合計人民幣245,247,000元。

董事建議年末派息每普通股人民幣6.00分，按於2010年12月31日已發行普通股計算合計人民幣244,107,000元。該等派息須待股東於2011年5月27日股東週年大會上批准。此應付股息不在綜合財務報表中反映。

綜合財務報表附註

32. 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前利潤	4,489,953	4,483,235
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	17,415	7,205
於綜合全面收益表確認的土地使用權成本	416,073	332,708
出售土地使用權收益(附註24)	(9,471)	—
出售投資物業虧損(附註24)	—	2,445
首次公開發售前購股權計劃	30,831	5,248
投資物業公允價值收益(附註8)	(2,562,730)	(2,425,853)
融資(收入)/成本(附註27)	(30,128)	851
經營活動產生的外匯虧損(附註24)	5,386	1,108
營運資金變動：		
— 在建物業及持作銷售竣工物業	(1,297,092)	463,916
— 受限制現金	(572,554)	(36,717)
— 貿易、其他應收款以及貸款	(463,408)	(313,634)
— 預付款	(143,606)	4,729
— 按公允價值計入損益的金融資產	(10,081)	(11,517)
— 貿易及其他應付款	451,841	69,524
— 客戶墊款	1,221,352	(1,036,177)
經營活動產生的現金	1,543,781	1,547,071

33. 退休金－界定供款計劃

本集團旗下中國子公司的僱員須參與由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團旗下中國子公司對計劃的供款，乃按地方政府同意的平均僱員薪金若干百分比計算，以為僱員退休福利提供資金。

本集團亦按照強積金計劃的規則及法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。對強積金計劃的供款，乃根據合資格僱員的有關收入總額，按5%最低法定供款規定進行供款。

本集團的綜合全面收益表於年內處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計劃供款總額	15,038	8,314

34. 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009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	1,876,958	1,065,978

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

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。本公司董事認為財務擔保公允價值並不重大。

35. 承擔—本集團

(a) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	2,766,366	999,922
— 收購土地使用權	1,809,186	139,356
	4,575,552	1,139,278

(b) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
— 一年以內	12,908	4,838
— 一年以上但兩年以內	13,227	7,016
— 兩年以上但三年以內	727	6,681
	26,862	18,535

36. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
控股股東，包括許先生、黃麗真女士、許華芳先生及許華芬女士	本公司最終控股股東及彼等之直系家族成員，許先生及許華芳先生亦是本公司的執行董事
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司	由許先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許先生最終控制
鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍大酒店有限公司	由許先生最終控制

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2010年12月31日止年度內，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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,371	2,553
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	—	4,974
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	13,501	3,553
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	1,604	1,791
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	13,277	—
— 其他由許先生最終控制的相關實體	17	509
	30,770	13,380
物業管理費收入		
— 由許先生最終控制的相關實體	2,806	1,590
向關聯方購買物業及設備		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	1,000	27
— 福建平安報警網絡有限公司	45,181	4,466
	46,181	4,493
關聯方收取的酒店住宿服務費用		
— 澳門寶龍集團	940	3,441
關聯方收取的辦公室租賃開支		
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	1,485	1,485

上述交易費用是根據有關協議條款收取。

- (ii) 於2010年12月31日，關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣160,000,000元(2009年：人民幣710,000,000元)提供公司擔保(附註19)。
- (iii) 於2010年12月31日，本集團並無質押任何資產，作為任何關聯方借貸的擔保(2009年：無)。
- (iv) 本公司董事認為該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

綜合財務報表附註

36. 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

截至2010年12月31日止年度，主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	19,119	6,168
— 退休金成本	217	205
	19,336	6,373

(d) 與關聯方的結餘

於2010年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他應收關連方款項(附註(i))		
— 許先生	4,376	2,886
— 由許先生最終控制的相關實體	12,962	20,958
— 廈門寶龍集團	6,857	15,414
— 福州康城百貨有限公司	2,132	—
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	—	4,001
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	3,537	—
— 由許先生最終控制的其他相關實體	436	1,543
	17,338	23,844
應收關聯方之貿易應收款(附註(ii))		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,974	2,553
— 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	3,488	1,791
— 青島康城奧特萊斯購物中心有限公司	2,678	4,974
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	17,841	3,506
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	13,786	509
— 其他由許先生最終控制的相關實體	39	2,100
	40,806	15,433

36. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收購物業預付款(附註(iii))		
— 廈門寶龍集團	600,000	600,000
應付關聯方之其他應付款(附註(i)):		
— 許先生	32,900	32,900
— 廈門寶龍酒店	25,000	—
— 福建平安報警網絡有限公司	9,900	—
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	15,000	—
	82,800	32,900
應付關聯方之貿易應付款(附註(ii)):		
— 福建平安報警網絡有限公司	23,377	—
— 其他由許先生最終控制的相關實體	116	—
	23,493	—
一名關聯方持有的優先票據(附註(iv)):		
— 許華芳先生	31,599	—

- (i) 計入其他應收／付款的應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還，性質屬現金墊款。
- (ii) 計入貿易應收／付款的應收／付關聯方款項主要來自租金收入及購買建築材料。該等款項為無抵押、免息及根據合約條款支付。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與廈門寶龍集團訂立協議，向廈門寶龍集團收購明發中心的若干物業(「明發物業」)，代價為人民幣600,000,000元。截至2008年及2009年12月31日止年度，本集團分別預付代價人民幣300,000,000元。由於廈門寶龍集團的聯席開發夥伴延遲交付物業，故預期收購將延遲完成。本公司及廈門寶龍集團同意將收購押後至2011年6月30日完成。根據該協議，由訂立協議日期起至轉讓物業所有權證日期為止期間內，本集團有權享有來自明發物業的租金收入。截至2010年12月31日止年度，租金收入人民幣16,846,000元(2009年：人民幣16,846,000元)已確認為本集團收入，並經已支付。
- (iv) 許華芳先生已透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據(附註19)。於2010年12月31日，許華芳先生持有的2015年票據的賬面值為人民幣31,599,000元(2009年：無)。

37. 結算日後事項

於2011年3月9日，本公司按面值之99.383%發行3年期的11.5%優先票據，本金總額為人民幣750,000,000元。優先票據由若干子公司共同擔保，並以其股份作為抵押。

五年財務摘要

綜合資產負債表

	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	904,176	323,917	226,149	125,810	24,060
土地使用權	108,490	61,343	38,490	38,857	39,916
投資物業	10,088,058	6,507,786	3,391,894	2,704,424	1,246,237
遞延所得稅資產	75,514	30,596	38,408	40,502	23,136
	11,176,238	6,923,642	3,694,941	2,909,593	1,333,349
流動資產					
土地使用權	1,741,981	1,616,364	1,116,746	674,327	688,102
開發中物業	1,924,716	1,210,068	1,577,230	829,991	243,224
持作銷售竣工物業	1,199,765	478,410	417,474	19,419	149,923
貿易、其他應收款及貸款	1,141,362	511,837	411,284	218,161	883,753
預付款	3,246,298	1,276,725	996,817	352,534	9,619
預付所得稅	12,395	11,639	120,109	79,527	30,237
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	21,598	11,517	—	—	—
受限制現金	1,262,045	719,891	31,112	27,353	5,355
現金及現金等價物	2,739,908	1,764,225	205,302	1,162,566	48,528
	13,290,068	7,600,676	4,876,074	3,363,878	2,058,741
總資產	24,466,306	14,524,318	8,571,015	6,273,471	3,392,090
權益					
本公司擁有人應佔權益					
股本及溢價	3,107,456	3,172,401	26,659	1	—
其他儲備	378,062	347,231	341,983	341,983	582,258
保留盈利					
— 擬派末期股息	244,107	245,247	—	—	—
— 未分配保留盈利	7,149,289	4,437,751	1,640,329	707,671	137,230
	10,878,914	8,202,630	2,008,971	1,049,655	719,488
非控制性權益	267,664	26,927	34,501	35,645	24,811
總權益	11,146,578	8,229,557	2,043,472	1,085,300	744,299

綜合資產負債表(續)

	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	4,267,087	1,026,201	547,276	717,845	99,000
遞延所得稅負債	1,602,362	961,679	367,692	163,539	39,970
	5,869,449	1,987,880	914,968	881,384	138,970
流動負債					
借貸	1,954,281	1,145,715	563,727	42,440	30,000
可換股債券及有抵押票據	—	—	—	784,424	—
嵌入式金融衍生工具	—	—	—	156,082	—
有抵押債券及有抵押票據	—	—	833,812	—	—
貿易及其他應付款	1,536,007	901,829	1,575,517	924,769	1,327,789
客戶墊款	2,453,110	1,231,758	2,267,935	2,072,615	1,086,071
即期所得稅負債	1,506,881	1,027,579	371,584	326,457	64,961
	7,450,279	4,306,881	5,612,575	4,306,787	2,508,821
總負債	13,319,728	6,294,761	6,527,543	5,188,171	2,647,791
權益及負債總額	24,466,306	14,524,318	8,571,015	6,273,471	3,392,090
流動資產/(負債)淨額	5,839,789	3,293,795	(736,501)	(942,909)	(450,080)
總資產減流動負債	17,016,027	10,217,437	2,958,440	1,966,684	883,269

五年財務摘要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	4,432,657	4,135,739	1,583,766	1,025,837	402,756
銷售成本	(2,030,297)	(1,829,484)	(869,057)	(412,898)	(196,428)
毛利	2,402,360	2,306,255	714,709	612,939	206,328
投資性物業公允價值收益	2,562,730	2,425,853	856,040	533,035	121,121
銷售及營銷成本	(118,933)	(66,218)	(60,927)	(57,944)	(21,704)
行政開支	(395,413)	(178,251)	(140,918)	(50,846)	(52,963)
其他收益／(虧損)－淨額	9,081	(3,553)	(37,786)	(5,660)	—
經營利潤	4,459,825	4,484,086	1,331,118	1,031,524	252,782
嵌入式金融衍生工具的公允價值虧損	—	—	(14,834)	—	—
融資收入／(成本)－淨額	30,128	(851)	(33,655)	(3,401)	—
除所得稅前利潤	4,489,953	4,483,235	1,282,629	1,028,123	252,782
所得稅開支	(1,304,512)	(1,442,165)	(345,313)	(421,382)	(129,741)
年度利潤	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741	123,041
其他全面收入	—	—	—	—	—
年度全面收入總額	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741	123,041
以下應佔：					
本公司權益持有人	2,955,645	3,042,669	932,658	603,341	117,358
非控制性權益	229,796	(1,599)	4,658	3,400	5,683
	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741	123,041
年度本公司權益持有人應佔利潤之 每股盈利(以每股人民幣分列示)					
— 基本	72.53分	93.93分	31.09分	不適用	不適用
— 攤薄	72.53分	93.92分	31.09分	不適用	不適用
	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
股息	244,107	245,247	—	32,900	—



POWERLONG
宝龙

Powerlong Real Estate Holdings Limited
寶龍地產控股有限公司

中國上海市長寧區虹橋路1452號古北國際財富中心12-15樓

香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室

網址：www.powerlong.com