



POWERLONG
宝龙

寶龍地產控股有限公司

Powerlong Real Estate Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1238

2011 年 報





目錄

集團簡介	02
公司業務概覽	03
公司資料	07
公司里程碑	08
榮譽及獎項	10
主席報告書	12
管理層討論與分析	14
購物商場概覽	24
酒店概覽	28
董事及高級管理人員	30
企業管治報告	34
董事會報告	40
獨立核數師報告	58
綜合資產負債表	60
資產負債表	62
綜合全面收益表	63
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	66
五年財務摘要	131

集團簡介

寶龍地產控股有限公司(HK.1238)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)專注於發展及經營優質、大規模、多業態的商業地產項目。本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。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2011年12月31日，本公司已打造31個物業發展項目，其中集購物、餐飲、休閒及其他娛樂設施於一身的寶龍城市廣場，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零售配套，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想，提升了城市的格調。

寶龍集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動著寶龍變革。寶龍將繼續發揚「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2011年12月31日，本集團擁有31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，6個位於江蘇省、3個位於山東省、2個位於河南省、3個位於福建省、3個位於天津市、1個位於浙江省、1個位於吉林省、3個位於上海市及1個位於重慶市。

截至2011年12月31日，本集團於中國擁有8個已完全竣工物業發展項目，以及23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約為5.26百萬平方米，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約為3.82百萬平方米，包括18個項目的工程，其中5個位於江蘇省、3個位於山東省、2個位於河南省、3個位於福建省及1個位於天津市、2個位於上海市、1個位於浙江省及1個位於重慶市。
- 持作未來發展物業：本集團於17個持作未來發展項目中擁有的總建築面積約為4.60百萬平方米，其中部份亦為發展中物業。在持作未來發展物業中，本集團於江蘇省、天津市、上海市及吉林省擁有5個新項目，而本集團尚未開始發展該等項目。

物業投資

截至2011年12月31日，本集團持有並營運總建築面積約為1.28百萬平方米的已竣工投資物業，主要為購物商場；此等物業分別位於福建省的福州市及安溪縣、河南省的鄭州市和洛陽市、山東省的青島市成陽區、即墨市、李滄區和泰安市、安徽省的蚌埠市以及江蘇省的無錫市旺莊、宿遷及鹽城。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。繼青島城陽寶龍福朋酒店及海陽雅樂軒酒店於2011年2月及2011年7月正式開幕，本集團於2011年底合共擁有4家營運中酒店，並已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司擔任酒店營運人。

物業管理

本公司透過名下全資擁有的物業管理附屬公司，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

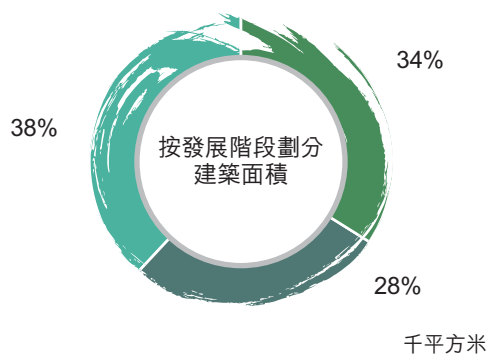
截至2011年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

建築面積(於2011年12月31日)

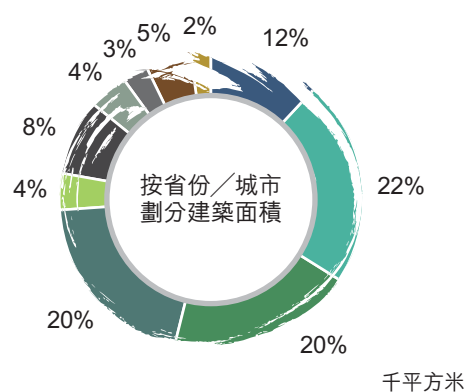
省份	項目	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)	我們應佔 的權益
福建省	泉州晉江寶龍金色家園	144	144	—	—	100%
	泉州安海寶龍豪苑	54	54	—	—	100%
	福州寶龍城市廣場	218	218	—	—	100%
	泉州安溪寶龍城市廣場	331	116	170	45	85%
	廈門項目	77	—	77	—	100%
	晉江寶龍城市廣場	831	—	618	213	100%
小計		1,655	532	865	258	
江蘇省	蘇州太倉寶龍城市廣場	362	214	101	47	100%
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	348	187	161	—	100%
	無錫寶龍城市廣場	287	287	—	—	80%
	宿遷寶龍城市廣場	489	347	142	—	100%
	鹽城寶龍城市廣場	497	406	91	—	100%
	常州寶龍城市廣場	860	204	63	593	100%
	江蘇鎮江項目	232	—	—	232	100%
小計		3,075	1,645	558	872	
山東省	青島城陽寶龍城市廣場	707	707	—	—	100%
	泰安寶龍城市廣場	289	289	—	—	100%
	煙台海陽寶龍城市廣場	748	116	66	566	100%
	青島李滄寶龍城市廣場	367	345	22	—	100%
	青島即墨寶龍城市廣場	614	288	321	5	100%
小計		2,725	1,745	409	571	
河南省	鄭州寶龍城市廣場	252	252	—	—	100%
	洛陽寶龍城市廣場	1,134	565	191	378	100%
	新鄉寶龍城市廣場	1,331	27	798	506	100%
小計		2,717	844	989	884	
天津市	天津寶龍國際中心	376	—	376	—	65%
	天津北線地項目	70	—	—	70	100%
	寶龍歐洲公園	693	—	—	693	100%
小計		1,139	—	376	763	
上海市	上海寶龍天地	49	—	—	49	100%
	上海市曹路鎮	194	—	76	118	100%
	上海華新鎮項目	298	—	82	216	100%
小計		541	—	158	383	

省份	項目	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)	我們應佔 的權益
浙江省	杭州寶龍城市廣場	364	–	231	133	100%
小計		364	–	231	133	
安徽省	蚌埠寶龍城市廣場	496	496	–	–	100%
小計		496	496	–	–	
重慶市	重慶合川寶龍城市廣場	658	–	235	423	100%
小計		658	–	235	423	
吉林省	長春寶龍中心	312	–	–	312	100%
小計		312	–	–	312	
總計		13,682	5,262	3,821	4,599	

建築面積於2011年12月31日



已竣工物業	5,262
發展中物業	3,821
持作日後發展物業	4,599
總數	13,682



江蘇	3,075 (22%)
山東	2,725 (20%)
河南	2,717 (20%)
福建	1,655 (12%)
天津	1,139 (8%)
重慶	658 (5%)
上海	541 (4%)
安徽	496 (4%)
浙江	364 (3%)
長春	312 (2%)
總計	13,682

公司資料

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(商業集團執行董事兼
成本控制中心總經理)

非執行董事

許華芬女士

劉曉蘭女士(於2012年4月1日調任)

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

梅建平先生(主席，於2012年4月1日獲委任)

許華芳先生(擔任主席至2012年3月31日)

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

梁旭明先生(於2011年10月15日獲委任)

授權代表

許華芳先生

梁旭明先生(於2011年10月15日獲委任)

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

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

郵編：200336

股份過戶登記總處

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

交通銀行

東亞銀行

公司常年法律顧問

盛德律師事務所

公司里程碑

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

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

2003

泉州晉江寶龍金色家園動工

1991-2000

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

2004

泉州安海寶龍豪苑，福州寶龍城市廣場動工

2006

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

2011

宿遷寶龍城市廣場、鹽城寶龍城市廣場、青島李滄寶龍城市廣場、青島即墨寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場及安溪寶龍城市廣場相繼開業

青島城陽寶龍福朋酒店及海陽雅樂軒酒店分別於2011年2月及2011年7月開業

於3月成功發行7.5億人民幣的以美元結算的優先債券，於同期亦從由銀行組成之銀團取得本金為47百萬美元之定期貸款融資

於9月向中國人壽信託有限公司發行於2014年9月到期本金總額為10億港元的優先票據

投得泉州晉江、天津北綠地、天津濱海、江蘇鎮江、上海曹路及上海華新地塊

2010

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

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

2008

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

榮譽及獎項

寶龍憑藉優質的設計、建築及營運能力，物業發展業務成績驕人，為本公司贏得多項大獎。於2011年，本公司新增如下獎項：

中國商業聯合會、中國房地產業協會、商業地產專業委員會

- 2010–2011中國商業地產貢獻大獎

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

- 2011中國房地產上市公司綜合實力五十強 /
- 2011中國房地產開發企業品牌價值成長性10強 /
- 2011中國房地產開發企業品牌價值專業特色10強(商業地產) /
- 2011中國房地產上市公司盈利能力十強 /

中國房地產Top 10研究組

- 2011中國商業地產專案品牌價值TOP10第二名 /
- 2011中國商業地產公司品牌價值TOP10第二名 /



榮譽及獎項

- 2011中國房地產百強企業 /
- 2006–2011連續六年中國房地產百強企業 /
- 2010–2011連續二年中國房地產社會責任感企業

鹽城寶龍城市廣場獲中國指數研究院及中國房地產指數系統頒發「2011–2012年中國百城建築新地標」殊榮。

此外，本公司董事會（「董事會」）主席許健康先生獲授廈門經濟特區建設30週年傑出建設者、2011胡潤年度產業貢獻獎及2011搜狐年度行業領袖人物。

本公司執行總裁許華芳先生則獲廈門市頒授2011年中國商業地產年度人物及2011年鎮江地產十大風雲人。

各項榮譽及獎項足證寶龍的卓越成就及高度認受性。



得獎項目：
鹽城寶龍城市廣場

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2011年度的經營業績。在此，對各位股東支持和信任表示由衷的感謝。

2011年對寶龍地產是標誌性的一年。面對複雜多變且不明朗的宏觀經濟，寶龍不斷跟蹤變化，及時完成工程並開展6個購物商場及2間酒店之營運。

2011年6個新商場開業，成功擴大經營規模

自2003年成功全面轉向商業物業以來，寶龍地產的商業物業組合得以顯著擴大，更豎立了良好的企業管理及穩健營運基礎，掌握了商業物業市場的競爭優勢。於2011年在專業精心部署及審慎執行下，寶龍地產達成宿遷，鹽城，青島李滄，青島即墨，洛陽及泉州安溪6個購物商場的成功開業。此6個新商場位於三至四線城市，乃歸類為寶龍具有改良設計及特點的第二代產品，各自擔當社區的城市綜合體角色，填補該區域市民生活消閒的空白。

寶龍地產2011年開業的項目在招商和招商品質方面都取得了明顯的突破，其中，宿遷、鹽城2個商場招標率達到100%；青島李滄、青島即墨、泉州安溪3個商場招標率達到98%以上。眾多知名零售商與寶龍保持長期良好的合作，標誌著寶龍第二代商場的成功。

穩健業務助公司成功集資約人民幣20億， 進一步鞏固發展力度

自本公司於2009年上市以來，寶龍第二次成功發債，於2011年3月發行2014年到期、本金總額人民幣7.5億元的以美元結算的優先債券，於同期亦從由銀行組成之銀團取得本金為47百萬美元之貸款融資。同時寶龍於2011年9月向中國人壽信託有限公司發行於2014年9月到期本金總額為10億港元的優先票據。所得資金除了加強本集團的營運靈活性及流動性，其集資實力亦表明寶龍深得投資者及金融機構的肯定及支持。

戰略及未來展望

本集團2012年之發展策略為「穩健經營，精益求精」，寶龍將集中發展大型、綜合性商業項目，尤其專注於山東、江蘇、河南、天津及福建各省份，而寶龍於當地擁有發展成熟的市場知識及昭著之品牌名稱，且往績亮麗。未來計劃將為i)於一線城市建設綜合性社區商業項目；ii)於二或三線城市發展次中心城區及iii)於三及四線城市開發市中心。

於2011年開業的6個新商場開業，已大大擴闊我們的業務組合，而2012年一個主要目標，將為改進現有購物商場的營運、加強管理及專業知識以管理商業物業，務求提高租金收益及租用率。於2012年，除11個現有購物商場外，寶龍將開始建設並完成2個分別位於新鄉及杭州下沙的新商場開業。

審慎財務管理將為首要任務。為維持業務的不斷增長，平衡各項目的現金流將為另一主要目標。最後亦甚為重要的是，寶龍旨在與零售商締結並維持緊密之戰略聯盟，以樹立更強大之業主品牌名稱，務求一直於行內獨佔鰲頭。

總括來說，作為領先商業物業發展商，寶龍將會秉持「誠信、恭謙、創新、敬業」的價值觀，透過優質產品、靈活市場推廣策略及審慎財務管理，將其溢利及股東回報最大化。

最後，本人謹代表董事會向寶龍地產的投資者、業務夥伴、客戶表示衷心的感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，本人也借此機會感謝董事會成員卓有成效的工作及我們的員工一直以來的辛勤努力。

許健康

主席

2012年3月22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5,254百萬元(2010年：人民幣4,433百萬元)，較去年增加18.5%。截至2011年12月31日止年度之純利上升11.5%至人民幣3,550百萬元(2010年：人民幣3,185百萬元)，而本公司權益持有人應佔部分為人民幣3,415百萬元(2010年：人民幣2,956百萬元)，較去年增加15.5%。截至2011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為人民幣84.73分(2010年：人民幣72.53分)。



截至2011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主要收益來源。

收益增長主要因來自物業銷售的收入增加。

截至2011年12月31日止年度，物業銷售錄得收益人民幣4,749百萬元(2010年：人民幣4,162百萬元)。物業銷售收益理想，乃由於發售物業之地區增加，而該等物業已於2011年交付。

截至2011年12月31日止年度，租金和物業管理服務收入為人民幣284百萬元(2010年：人民幣237百萬元)。租金收入和物業管理服務收入增長，主要由於2011年底有6個新購物商場開幕，以致租賃總面積增加。

市場及業務回顧

2011年仍然是中國房地產充滿挑戰的一年，中國中央政府持續收緊利息和信貸以遏止過熱的樓市，市場氣氛仍相當波動。於2011年，本集團最大成就是位於宿遷、鹽城、青島李滄、青島即墨、洛陽及泉州安溪6個新購物商場開業，另外更有2家新酒店，分別為青島城陽寶龍福朋酒店及海陽雅樂軒酒店在2月及7月開幕，令本集團酒店業務進一步擴展。

本集團在購地方面繼續保持審慎態度。於2011年為本集團新增了6塊土地儲備，包括位於泉州晉江、天津北綠地、天津濱海、江蘇鎮江、上海曹路及上海華新的地塊。

為確保流動現金及資金能靈活調動，本公司於2011年3月成功發行本金額人民幣750百萬元之美元結算2014年3月到期11.5%優先票據，另於同月內自銀團獲授定期貸款合共47百萬美元。於2011年9月，本公司向中國人壽信託有限公司發行於2014年9月到期且本金額為10億港元的13.8%優先票據。本公司將以穩定可行方式，持續改進其發展步伐，以迎合瞬息萬變之環境。



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合共約為657,575平方米（2010年：515,567平方米），較去年同期增加27.5%，如下表所示：

物業銷售表現

憑藉提供位於中國不同級別城市的產品，本集團於回顧年度內錄得理想的物業銷售表現。本集團於回顧年內的銷售增長主要受青島李滄、鹽城、宿遷、洛陽及常州之已交付物業帶動，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)
蚌埠			
商業	4,667	58,774	12,594
住宅	264	1,285	4,867
常州			
商業	3,229	60,046	18,596
住宅	83,387	421,641	5,056
洛陽			
商業	82,700	595,582	7,202
泉州安溪			
商業	11,365	141,578	12,457
青島城陽			
住宅	370	2,315	6,257
青島即墨			
商業	5,075	73,212	14,426
青島李滄			
商業	14,704	327,952	22,303
住宅	113,684	953,115	8,384
宿遷			
商業	40,876	333,458	8,158
住宅	87,359	393,928	4,509
泰安			
商業	1,239	8,357	6,745
住宅	551	6,151	11,163
無錫旺莊			
商業	823	21,405	26,009
住宅	7,539	67,240	8,919
無錫玉祁			
商業	816	5,399	6,616
住宅	49,498	203,908	4,120
新鄉			
商業	18,961	187,640	9,896

	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)
鹽城			
商業	12,869	219,261	17,038
住宅	113,146	619,267	5,473
煙台海陽			
商業	814	6,378	7,835
住宅	3,639	41,122	11,300
總計			
商業	198,138	2,039,042	10,291
住宅	459,437	2,709,972	5,898
	657,575	4,749,014	7,222

於回顧年度，本集團的總合約銷售面積為約811,959平方米(2010年：874,560平方米)，而2011年合約銷售總金額達人民幣5,481百萬元(2010年：人民幣6,215百萬元)，較2010年減少11.8%。

於2011年，分別位於宿遷、鹽城、青島李滄、青島即墨、洛陽及泉州安溪的6個新購物商場已開幕並投入運作；寶龍亦新增6塊土地儲備，包括泉州晉江、天津北綠地、天津濱海、江蘇鎮江、上海曹路及上海華新。

酒店發展

本集團繼續發展其酒店業務，作為長期經常性收入來源。繼青島城陽寶龍福朋酒店及海陽雅樂軒酒店於2011年2月及2011年7月正式開幕，本集團於2011年底擁有4家營運中酒店，並已委聘喜達屋酒店及度假酒店國際集團的一家附屬公司擔任酒店營運人。2011年，本集團錄得酒店收入約人民幣139百萬元，較2010年攀升451.2%。收入增加主要歸因於2家新酒店開幕以及位於蘇州的太倉寶龍福朋酒店收入增長。

物業投資

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物商場等若干商業物業供租賃之用。於2011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1.45百萬平方米(2010年：774,423平方米)，較2010年之面積增加87.8%。

於2011年，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣195百萬元(2010年：人民幣181百萬元)，較2010年增加7.7%，租賃收入增加，主要由於宿遷及鹽城寶龍城市廣場在2011年9月開幕。

於2011年，本集團來源於提供物業管理服務的收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣89百萬元(2010年：人民幣56百萬元)，較2010年增加58.9%。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約五年的用地發展。

於2011年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為8.4百萬平方米，其中，土地儲備項目約3.8百萬平方米正在開發建設中；土地儲備項目約4.6百萬平方米持作未來發展。土地儲備將用於發展大型商用物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓及酒店。

於回顧年度，本集團成功通過下列項目之公開招拍掛擴大其土地儲備：

1. 天津濱海

專案位於塘沽區濱海旅遊區。

該專案建築面積約69.3萬平方米(不含地下建築面積)。

該專案建成後，將包括零售、住宅單位及酒店。

2. 天津北綠地

該專案鄰近於家堡金融區天津寶龍國際中心項目。

該專案發展建築面積約7萬平方米(含地下建築面積)。

預期該專案將包括大型超市、電器店、自助KTV、美食廣場、購物小店等多種業態。

3. 上海曹路

該專案位於上海浦東新區之東部。

地塊佔地面積約7.1萬平方米，發展建築面積約19.4萬平方米(含地下建築面積)。

專案建成後預期將包括企業公館、商務快捷酒店、酒店式公寓、商業街等多種業態。

4. 泉州晉江

該專案位於泉州晉江市青陽街道陳村片區。

地塊佔地面積約13.5萬平方米，發展建築面積約83.1萬平方米(含地下建築面積)。

該專案建成後，預期將包括購物中心、酒店式公寓、商業街、住宅及酒店等多種業態。

5. 江蘇鎮江

地塊位於金谷東路以東，谷陽大道以南。

地塊佔地面積約7.9萬平方米，建築面積約23.2萬平方米。

該專案建成後，將包括購物中心、酒店式公寓、商業街、住宅及酒店等多種業態。

6. 上海華新

地塊位於位於上海青浦區的華新鎮新府中路東側。

地塊佔地面積約14.7萬平方米，發展建築面積約29.8萬平方米。

該專案建成後，預期將包括酒店式公寓、商業街、住宅及酒店等多種業態。

零售及配套服務

於2011年，寶龍也開始發展百貨公司、KTV及遊樂場等業務，在多個寶龍城市廣場內以寶萊百貨、龍麥時尚KTV、草上飛樂園等品牌經營。

財務分析

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	4,749,014	4,162,350
投資物業租金收入	194,879	180,635
物業管理服務收入	89,394	56,409
其他物業開發相關服務收入	220,740	33,263
	5,254,027	4,432,657

物業銷售仍為本集團的核心業務，佔2011年總收益的90.4%。租金收入及物業管理服務收入分別佔2011年總收益的3.7%及1.7%。

銷售成本

銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。2011年銷售成本約為人民幣2,951百萬元，比較2010年的銷售成本約人民幣2,030百萬元，增幅達45.4%，主要反映收益之相應增長。

毛利及毛利率

毛利由2010年人民幣2,402百萬元減少4.1%至2011年人民幣2,303百萬元；毛利率由2010年的54.2%輕微下跌至2011年的43.8%，乃由於產品組合及已支付物業所在地之差異所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2011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712百萬元，較2010年的約人民幣514百萬元增長38.5%，其中銷售及營銷成本由2010年的約人民幣119百萬元增長74.8%至2011年約人民幣208百萬元，而行政開支由2010年的約人民幣395百萬元增長27.6%至2011年約人民幣504百萬元，主要是由於本集團擴充導致員工成本上升所致。

所得稅開支

所得稅開支由2010年的人民幣1,305百萬元增加33%至2011年的人民幣1,736百萬元，2010年金額較少主要由於獲得若干一次性土地增值稅優惠。

本公司所有者應佔利潤

截至2011年12月31日止年度，本集團錄得權益持有人應佔利潤人民幣3,415百萬元(2010年：人民幣2,956百萬元)，較2010年增加人民幣459百萬元或15.5%。不計及應佔投資物業公允價值收益利潤，純利約為人民幣903百萬元。每股基本盈利由2010年的人民幣72.53分上升16.8%至2011年度之人民幣84.73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2010年的28.5%下跌至2011年的17.2%。

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、銀行借款及發行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2011年的流動資金充足，於2011年12月31日淨債務(借款總額減現金及現金等價物)為人民幣7,945百萬元，其於2011年12月31日的淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)處於55.2%的水平。本集團於2011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1,819百萬元(2010年：人民幣4,002百萬元)。於2011年12月31日，借款總額為人民幣9,356百萬元(2010年：人民幣6,221百萬元)。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣2,436百萬元，而一年後到期的借款為人民幣6,920百萬元。

於2011年12月31日借款的實際利率如下：

	12月31日	
	2011年	2010年
優先票據		
– 2015年9月到期的優先票據	15.02%	15.02%
– 2014年3月到期的優先票據	13.46%	–
– 2014年9月到期的優先票據	15.50%	–
銀行及其他借款	7.76%	5.21%

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。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將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2011年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣14,119百萬元的物業、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2011年12月31日，有抵押的銀行借款總額為人民幣5,997百萬元。



管理層討論與分析

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	
	2011年 人民幣千元	2010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	2,995,056	1,876,958

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	3,907,013	2,766,366
－收購土地使用權	1,205,200	1,809,186
	5,112,213	4,575,552

(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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年以內	13,227	12,908
一年以上但兩年以內	727	13,227
兩年以上但三年以內	—	727
	13,954	26,862

發行優先票據

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。

於2011年3月9日從由銀行組成之銀團獲授本金為47,000,000美元之36個月貸款融資。

本公司於2011年9月8日向中國人壽信託有限公司發行於2014年到期本金總額為10億港元的優先票據，票息率為13.8%。

僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團總共僱4,154名全職僱員（2010年：2,330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2011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2011年12月31日，概無根據計劃授出任何股份。

購物商場概覽



青島即墨寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年12月

主要租戶： 凌致時裝公司、樂購、蘇寧電器、
屈臣氏、龍麥時尚KTV、寶萊百貨、
必勝客

面積： 約117,000平方米



青島李滄寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年12月

主要租戶： 凌致時裝公司、優衣庫(Uniqlo)、
必勝客、屈臣氏、龍麥時尚KTV、
寶萊百貨、橫店影城

面積： 約112,000平方米



洛陽寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年12月

主要租戶： 凌致時裝公司、星美國際影城、
永輝超市、蘇寧電器、嘉年華KTV

面積： 約318,000平方米



泉州安溪寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年12月

主要租戶： 金逸國際影城、肯德基、屈臣氏、大潤發、拉夏貝爾

面積： 約58,000平方米

鹽城寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年9月

主要租戶： 凌致時裝公司、永輝超市、孩子王、國美電器、屈臣氏、寶萊百貨、橫店影城

面積： 約135,000平方米



宿遷寶龍城市廣場

開幕日期： 2011年9月

主要租戶： 凌致時裝公司、沃爾瑪、蘇寧電器、屈臣氏、龍麥時尚KTV、寶萊百貨、橫店影城

面積： 約121,000平方米



購物商場概覽



無錫寶龍城市廣場

開幕日期： 2010年10月

主要租戶： 家樂福、百盛百貨、蘇寧電器、
江蘇東方影業、立新電玩

面積： 約143,000平方米



鄭州寶龍城市廣場

開幕日期： 2009年12月

主要租戶： 橫店影城、大商超市、蘇寧電器、
冠軍滑冰場、鄭州奧特萊斯

面積： 約198,000平方米



蚌埠寶龍城市廣場

開幕日期： 2009年12月

主要租戶： 樂購、橫店影城、水調歌頭KTV、
立新電玩、國美電器

面積： 約230,000平方米



青島寶龍城市廣場

開幕日期： 2009年10月

主要租戶： 周大生珠寶、蘇寧電器、鑫復盛大酒店、巴黎春天、中國電影集團公司、肯德基、麥當奴

面積： 約299,000平方米

福州寶龍城市廣場

開幕日期： 2007年4月

主要租戶： 金逸影院、新華都百貨、家樂福、國美電器、福州寶龍樂園、屈臣氏

面積： 約144,000平方米



酒店概覽



青島城陽寶龍福朋酒店

開幕日期： 2011年2月

地址： 中國山東省青島城陽區文陽路271號
(郵編：266109)



泰安寶龍福朋酒店

開幕日期： 2010年12月

地址： 中國山東省泰安市泰山區環山東路
888號(郵編：271001)



蘇州太倉寶龍福朋酒店

開幕日期： 2010年7月

地址： 中國江蘇省蘇州太倉市上海東路288號
(郵編：215400)



海陽雅樂軒酒店

開幕日期： 2011年7月

地址： 中國山東省海陽海濱中路寶龍城
(郵編：265100)



青島寶龍戴斯酒店

開幕日期： 2012年1月

地址： 中國青島市李滄區青山路689號
(郵編：266100)

董事及高級管理人員

執行董事

許健康，60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，34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，63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，31歲，董事會執行董事、商業集團執行董事兼成本控制中心總經理，主要負責本集團的成本管理與商業集團整體業務經營管理。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商業集團執行董事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。

非執行董事

許華芬，36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。

劉曉蘭，46歲，董事會非執行董事。彼自2012年4月1日起由執行董事調任非執行董事。彼於1998年至2002年間在Beckman Coulter, 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。

獨立非執行董事

魏偉峰，50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、信永方圓企業服務集團有限公司行政總裁、亦為香港特許秘書公會副會長。魏先生曾任中國人壽保險股份有限公司及方興地產(中國)有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，目前擔任霸王國際(集團)控股有限公司、波司登國際控股有限公司、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、三一重裝國際控股有限公司、海豐國際控股有限公司及LDK Solar Co., Ltd於香港聯交所及／或上海證券交易所及／或紐約證券交易所上市公司的獨立非執行董事及審核委員會委員或主席。魏先生曾為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。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20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2011年畢業於上海財經大學，獲得金融博士學位，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。

董事及高級管理人員

梅建平，52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。

聶梅生，71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，以及中央國家機關巾幗建功標兵。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

郭君，50歲，本公司執行副總裁，負責公司房地產業務。先後在浙江省建設總承包公司、中潤集團、中南房地產集團任總裁。吉林建築工程學院取得工民建學士學位、日本靜岡大學取得建築經濟碩士學位。為國家首批一級註冊建造師、高級工程師。彼於2007年6月至2009年1月期間任寶龍集團執行副總裁，並在2011年1月再次加盟本公司。

廖明舜，48歲，財務總監，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。彼於福建農林大學獲農村金融學士學位、中國社會科學院研究生院碩士研究生畢業。彼亦為高級會計師、高級經濟師、IPA(國際註冊高級會計師)、CTA(國際註冊高級稅務師)、財務管理師。彼於2009年8月加盟本公司。

董事及高級管理人員

曾祥德，53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，44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，39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。

黃永華，47歲，本公司副總裁。黃永華負責品牌、法務、行政及人力資源管理。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。其後畢業於南京大學高級工商管理專業，獲得碩士學位。彼亦為正高級經濟師。彼於2010年8月加盟本公司。

潘韜，42歲，本公司商業集團總經理，負責本公司商業物業之營運。彼先後在金地商業地產、大連萬達商業地產、大連萬達集團、外交部、國防部外事局任職。於國際關係學院取得法學學士，曾於美國杜蘭大學擔任訪問學者。彼於2011年9月加盟本公司。

梁旭明，37歲，為企業融資部主管、投資者關係總監兼公司秘書。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，37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。

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2011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2011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

於本年報日期，董事會包括9名董事，其中4名為執行董事、2名為非執行董事，以及3名為獨立非執行董事。董事的履歷載於年報第30至33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，同時盡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條及第3.10A條委任3名獨立非執行董事（佔董事會人數三分之一），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週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2011年12月31日止年度，董事會舉行了2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。

本公司已就因公司事務而對董事及高級管理人員提出之任何法律訴訟，安排授購適當之董事及高級人員責任保險，並會每年檢討保險保障範圍。

截至2011年12月31日止年度，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)	2/2
許華芳先生(公司執行總裁及薪酬委員會主席)	2/2
肖清平先生	2/2
施思妮女士	2/2
劉曉蘭女士	2/2

非執行董事

許華芬女士	2/2
-------	-----

獨立非執行董事

魏偉峰先生(審核委員會主席)	2/2
梅建平先生	2/2
聶梅生女士	2/2

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。

董事名單(按類別劃分)亦會於本公司不時根據上市規則刊發之所有公司通訊內披露。

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，以致董事會按本集團的最佳利益行事。

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

董事就職介紹及持續發展

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

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

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2011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製截至2011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2011年12月31日止年度的業績及現金流，且有關財務報表乃根據適用法定規定及會計準則，適當地按持續基準編製。

本公司外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

本公司審核委員會(「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、報告及賬目，並於向董事會提呈前考慮由外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項；
- 參考核數師履行工作的表現，檢討與外聘核數師的關係、其聘任酬金和條款，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師，向董事會作出建議；及
- 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2011年12月31日止年度內，審核委員會舉行了2次會議，以審閱財務業績，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2011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2011年12月31日止年度，涉及向本公司提供年度審計服務的已付／應付本公司核數師酬金為人民幣300萬元和非審計服務酬金為人民幣310萬元。

薪酬委員會

於回顧年度，本公司薪酬委員會（「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製的書面職權範圍。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2011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2011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

於回顧年度，本公司提名委員會（「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

提名委員會已採納參考守則條文第A.5.2條載列的建議職權範圍編製的書面職權範圍。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，就挑選獲提名擔任董事會職務之人選、委任或重新委任董事及董事會繼任計劃向董事會提供建議，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組織章程細則所管轄。根據本公司的組織章程細則，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2011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2011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2011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，本公司股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事會反映。除主席外，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。主席將於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少20個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。

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。本公司透過公司網站，企業傳訊，考察團，一對一會議，投行論壇及國際路演將集團最新的營運和財務表現向廣大投資者定時彙報。

寶龍於2011年被邀參與了18個由各大投資銀行舉辦的亞洲及歐洲論壇和研討會，其間跟約220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，完善了本集團的投資者關係工作。

2011年寶龍曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 1月：瑞銀2011年大中華研討會(上海)
- 4月：法國巴黎銀行中國房地產企業會議(香港)
- 5月：花旗2011年亞太房地產會議(新加坡)
- 5月：麥格理大中華研討會(香港)
- 5月：摩根士丹利第二屆香港投資峰會(香港)
- 6月：蘇格蘭皇家銀行中國－印度會議(英國)
- 6月：花旗香港／中國2011小型會議(英國)
- 7月：蘇格蘭皇家銀行中國－香港會議(香港)
- 7月：花旗香港／中國小型會議(香港)
- 9月：瑞銀香港／中國房地產會議(香港)
- 10月：花旗2011大中華投資者會議(澳門)
- 11月：美銀美林新中國會議(北京)
- 11月：Jefferies 2011房地產企業會議(香港)

董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2011年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註36。

業績及股息

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載於本年報第58至132頁。

董事會建議就截至2011年12月31日止年度派發末期股息每普通股人民幣6分。

建議之末期股息，尚在本公司2012年5月18日舉行之股東週年大會上獲得通過，將派付予於2012年5月24日登記在本公司股東名冊上之股東。本公司將於2012年5月24日至2012年5月29日(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2012年5月23日下午四時三十分前，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17樓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2011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2011年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,308百萬元(2010年：人民幣3,370百萬元)。

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。

借貸

本公司及本集團於2011年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註19。

捐款

2011年內本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣25,913,000元(2010年：人民幣38,072,000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131至132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

非執行董事

許華芬女士

劉曉蘭女士(於2012年4月1日調任)

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，許健康先生、許華芳先生及梅建平先生將輪流退任，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

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。劉曉蘭女士自2012年4月1日調任為非執行董事已與本公司簽訂為期一年的服務合約。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(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

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。

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註26。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註35及「持續關連交易」所披露者外，董事概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質、及於回顧本年度年終或年內任何時間均為有效之其他合約中，直接或間接擁有重大權益。

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

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2011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31,660,000股股份(相當於在2011年12月31日的已發行股本約0.78%)。

4. 根據購股權計劃，各參與者的最高權利：

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

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

5. 根據購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

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

6. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

除非董事另行施加，已授出的購股權並無必須持有以致可行使的最少期間。

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

已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

8. 釐定行使價的基準：

由董事會釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：(i)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2011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) 本公司或其任何附屬公司的任何全職僱員、行政人員或高級職員；或
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(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附屬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年的本公司或其附屬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2011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0.99%)。

4. 根據首次公開發售前購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

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%

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：

類別	行使期	購股權數目			於2011年 12月31日
		於2011年 1月1日	年內授出	年內 已行使/ 失效/註銷	
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	購股權數目			於2011年 12月31日
		於2011年 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

購股權數目

類別	行使期	購股權數目			於2011年 12月31日
		於2011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2011年 12月31日
		於2011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	4,432,000	—	(780,000)	3,652,000
	2011年9月16日 至2013年9月15日	4,432,000	—	(780,000)	3,652,000
	2012年9月16日 至2014年9月15日	4,432,000	—	(780,000)	3,652,000
	2013年9月16日 至2015年9月15日	4,432,000	—	(780,000)	3,652,000
	2014年9月16日 至2016年9月15日	4,432,000	—	(780,000)	3,652,000
僱員	總計	22,160,000	—	(3,900,000)	18,260,000
	總計	35,560,000	—	(3,900,000)	31,660,000

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2011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2011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)	1,805,637,000	44.38%
	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)	605,400,000	14.88%
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%

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2011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	授出購股權所涉及 相關股份數目	相關股份佔本公司 已發行股份 概約百分比* (悉數行使購股權後)
許健康先生	好倉	實益擁有人	7,000,000	0.1707%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	2,200,000	0.0537%
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	0.0293%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	1,200,000	0.0293%

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

- * 百分比指於2011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	債券數目	佔本公司已發行 債券概約百分比(%)
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2011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，本公司或其任何附屬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2011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 Holdings Limited(附註1及2)	實益擁有人	1,805,637,000 (L)	44.38%
許健康(附註1)	配偶權益	1,729,000 (L)	0.04%
Sky Infinity Holdings Limited(附註1及3)	實益擁有人	605,400,000 (L)	14.88%
Wason(附註1及4)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.37%
Walong(附註1及5)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.37%

附註：

- 「L」代表該人在該等證券的好倉。
- Skylong Holdings Limited為許健康全資及實益擁有。
- Sky Infinity Holdings Limited為許華芳全資及實益擁有。
- Walong Holdings Limited為許華芬全資及實益擁有。
- 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2011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2011年6月30日和2012年1月3日刊發的公佈，為減低與廈門寶龍集團的同業競爭，本公司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2011年12月31日完成收購。中國有關法院已經把相關物業判給廈門寶龍集團，但由於涉及稅款繳交，廈門寶龍集團目前正與有關稅務部門及明發集團協調處理辦法，因此，廈門寶龍集團及明發中心共同開發夥伴不能在2011年12月31日前辦妥相關物業的有關交付手續。本公司已與廈門寶龍集團於2011年12月31日訂立修訂協議，據此，收購預計完成日期已延期至2012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。

除上文所披露者外，於2011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2011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「關連人士交易」中披露。

持續關連交易

截至2011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章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Pou Long Construction and Land Investment Company Limited(「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3年。於2011年12月31日酒店服務協議屆滿後，本公司與澳門寶龍集團訂立重續協議，以按固定年期重續酒店服務協議，自2012年1月1日至2014年12月31日為期3年，根據該重續協議，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。進一步詳情請同時參閱本公司日期為2012年1月3日的公佈。

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700,000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、鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司(「鄭州奧特萊斯」)、Hoi Kin Mei及許華芳簽署物業管理服務協議(「物業管理服務協議」)，自2009年1月1日至2011年12月31日為期3年。於2011年12月31日物業管理服務協議屆滿後，本公司、福州樂園、青島樂園、鄭州奧特萊斯、Hoi Kin Mei及許華芳訂立重續協議，以按固定年期重續物業管理服務協議，自2012年1月1日至2014年12月31日為期3年，根據該重續協議，本集團同意向青島樂園及鄭州奧特萊斯經營及佔用的遊樂場、零售店及辦公室，以及由Hoi Kin Mei及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。進一步詳情請同時參閱本公司日期為2012年1月3日的公佈。

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、青島樂園及鄭州奧特萊斯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2,724,000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，寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)擁有51%的附屬公司廈門寶龍信息產業發展有限公司(「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／或其附屬公司作辦公室用途，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%的附屬公司，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) 與福建平安訂立之保安服務協定

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的全資附屬公司，該公司分別由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61,083,000元以及年度上限為人民幣80,000,000元。

(5) 自廈門寶龍信息購買辦公室設備

於2008年9月4日，本公司間接非全資附屬公司福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」)與廈門寶龍信息訂立辦公室設備購買協議(「設備購買協議」)，自2009年1月1日至2011年12月31日為期3年。於2011年12月31日設備購買協議屆滿後，福州寶龍與廈門寶龍信息訂立重續協議，以按固定年期重續設備購買協議，自2012年1月1日至2014年12月31日為期3年，根據該重續協議，廈門寶龍信息將向福州寶龍供應辦公室設備(例如打印機、影印機、電腦及傳真機)。進一步詳情請參閱本公司日期為2012年1月3日的公佈。

於回顧年度，在設備購買協議下，交易的總金額為人民幣922,000元以及年度上限為人民幣1,000,000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

(6) 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、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	5,171	5	2.43百萬元	遊樂場
鄭州奧特萊斯	鄭州鄭東區	15,154	15	6.44百萬元	銷售店
青島樂園	青島城陽區	18,564	10	13.50百萬元	遊樂場

福州樂園、鄭州奧特萊斯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22,368,000元並獲聯交所豁免額度人民幣41,630,000元。

長期租賃協議下的年度上限，須根據上市規則第14A章相關規定於每3年屆滿後進行審查。於2011年12月31日年度上限屆滿後，已就自2012年1月1日至2014年12月31日止3年作出建議經修訂年度上限。進一步詳情請參閱本公司日期為2012年1月3日的公佈。

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。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38條，核數師已就本集團於本年報第52頁至第55頁披露的持續關連交易的審查結果及結論發出無保留意見函件。核數師函件的副本經已由本公司提交香港聯合交易所有限公司。

股息

董事會已建議就截至2011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週年大會上批准，將於2012年6月支付予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2011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34至39頁企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2012年5月15日(星期二)至2012年5月18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。為確定合資格出席本公司將於2012年5月18日(星期五)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年5月14日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。為確定可享有擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年5月23日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。本公司將於2012年5月24日至2012年5月29日(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。待股東於2012年5月18日(星期五)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息後，末期股息將派發予在2012年5月29日(星期二)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2011年12月31日止年度，本公司以每股介乎0.96港元至1.06港元的價格從市場購回合共17,369,000股本公司股份，總代價為17.5百萬港元。所有購回股份其後已於2012年1月9日註銷。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2011年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

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
2011年12月	17,369,000	1.06	0.96	17,543,000

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3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2011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2011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，2012年3月22日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶龍地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第60至130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2011年12月31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。

羅兵咸永道會計師事務所, 香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

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2011年12月31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，2012年3月22日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日		於2010年
		2011年	2010年	1月1日
		人民幣千元	經重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元	經重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	6	1,676,394	904,176	323,917
土地使用權	7	648,722	108,490	61,343
投資物業	8	15,025,359	10,088,058	6,507,786
於一家共同控制實體之權益	14	887,131	—	—
遞延所得稅資產	20	146,446	75,514	30,596
		18,384,052	11,176,238	6,923,642
流動資產				
開發中物業	9	6,407,247	3,507,149	2,500,814
持作銷售竣工物業	10	2,228,846	1,359,313	804,028
貿易、其他應收款以及貸款	11	1,357,441	1,141,362	511,837
預付款	12	3,682,762	3,246,298	1,276,725
預付所得稅		122,910	12,395	11,639
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		2,524	21,598	11,517
受限制現金	15	407,428	1,262,045	719,891
現金及現金等價物	16	1,411,182	2,739,908	1,764,225
		15,620,340	13,290,068	7,600,676
總資產		34,004,392	24,466,306	14,524,318
權益				
本公司所有者應佔權益				
股本及溢價	17	3,037,979	3,107,456	3,172,401
其他儲備	18	400,150	378,062	347,231
保留盈利				
— 擬派末期股息	31	243,065	244,107	245,247
— 未分配保留盈利		10,319,245	7,149,289	4,437,751
		14,000,439	10,878,914	8,202,630
非控制性權益		404,891	267,664	26,927
總權益		14,405,330	11,146,578	8,229,557

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合資產負債表

	附註	於2011年12月31日		於2010年
		2011年	2010年	1月1日
		人民幣千元	經重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元	經重列 (附註2(a)(i)) 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	19	6,919,854	4,267,087	1,026,201
遞延所得稅負債	20	2,420,330	1,602,362	961,679
		9,340,184	5,869,449	1,987,880
流動負債				
借貸	19	2,436,001	1,954,281	1,145,715
貿易及其他應付款	21	3,109,877	1,536,007	901,829
客戶墊款		2,786,218	2,453,110	1,231,758
即期所得稅負債	22	1,926,782	1,506,881	1,027,579
		10,258,878	7,450,279	4,306,881
總負債		19,599,062	13,319,728	6,294,761
權益及負債總額		34,004,392	24,466,306	14,524,318
流動資產淨額		5,361,462	5,839,789	3,293,795
總資產減流動負債		23,745,514	17,016,027	10,217,437

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

許健康
董事

許華芳
董事

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	13	6,211,744	2,604,360
流動資產			
應收附屬公司款項	13	389,964	2,246,126
現金及現金等價物	16	245,731	77
		635,695	2,246,203
總資產		6,847,439	4,850,563
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本及溢價	17	3,037,979	3,107,456
其他儲備	18	53,657	36,079
保留盈利	29		
— 擬派末期股息	31	243,065	244,107
— 未分配保留盈利		9,694	18,043
總權益		3,344,395	3,405,685
負債			
非流動負債			
借貸	19	3,007,203	1,344,658
流動負債			
借貸	19	146,899	—
其他應付款及應計費用	21	185,193	36,883
應付附屬公司款項	13	163,749	63,337
		495,841	100,220
總負債		3,503,044	1,444,878
權益及負債總額		6,847,439	4,850,563
流動資產淨額		139,854	2,145,983
總資產減流動負債		6,351,598	4,750,343

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5	5,254,027	4,432,657
銷售成本	23	(2,951,046)	(2,030,297)
毛利		2,302,981	2,402,360
投資物業公允價值收益－淨額	8	3,559,072	2,562,730
銷售及營銷成本	23	(207,902)	(118,933)
行政開支	23	(503,620)	(395,413)
其他收益－淨額	24	60,242	14,467
匯兌虧損－淨額	25	(10,454)	(5,386)
經營利潤		5,200,319	4,459,825
融資收入－淨額	27	86,562	30,128
除所得稅前利潤		5,286,881	4,489,953
所得稅開支	28	(1,736,424)	(1,304,512)
年度利潤		3,550,457	3,185,441
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		3,550,457	3,185,441
以下應佔：			
本公司所有者		3,415,230	2,955,645
非控制性權益		135,227	229,796
		3,550,457	3,185,441
年度本公司所有者應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	30		
— 基本		84.73分	72.53分
— 攤薄		84.73分	72.53分

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股息	31	243,065	244,107

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

	本公司所有者應佔				非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註17)	其他儲備 人民幣千元 (附註18)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
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
全面收益						
— 年度利潤	—	—	2,955,645	2,955,645	229,796	3,185,441
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	2,955,645	2,955,645	229,796	3,185,441
於權益直接確認之本公司所有者的 投入和分配的總額						
— 來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	10,941	10,941
— 股息	—	—	(245,247)	(245,247)	—	(245,247)
— 本公司購回股份(附註17(a))	(35,479)	—	—	(35,479)	—	(35,479)
— 購買股份作股份獎勵計劃持有 (附註17(b))	(29,466)	—	—	(29,466)	—	(29,466)
— 僱員購股權計劃(附註18)	—	30,831	—	30,831	—	30,831
本公司所有者的投入和分配的總額	(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
截至2011年12月31日止年度						
於2011年1月1日餘額	3,107,456	378,062	7,393,396	10,878,914	267,664	11,146,578
全面收益						
— 年度利潤	—	—	3,415,230	3,415,230	135,227	3,550,457
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	3,415,230	3,415,230	135,227	3,550,457
於權益直接確認之本公司所有者的 投入和分配的總額						
— 購買股份作股份獎勵計劃持有 (附註17(b))	(55,255)	—	—	(55,255)	—	(55,255)
— 股息(附註31)	—	—	(241,806)	(241,806)	—	(241,806)
— 來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	2,000	2,000
— 本公司購回股份(附註17(a))	(14,222)	—	—	(14,222)	—	(14,222)
— 僱員購股權計劃(附註18)	—	17,578	—	17,578	—	17,578
本公司所有者的投入和分配的總額	(69,477)	17,578	(241,806)	(293,705)	2,000	(291,705)
撥作法定儲備(附註18)	—	4,510	(4,510)	—	—	—
於2011年12月31日餘額	3,037,979	400,150	10,562,310	14,000,439	404,891	14,405,330

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動(所用)／產生的現金	32	(1,624,867)	1,543,781
已付中國企業所得稅		(265,430)	(117,288)
已付中國土地增值稅		(264,291)	(112,913)
已付利息		(605,606)	(176,633)
經營活動(所用)／產生的現金淨額		(2,760,194)	1,136,947
投資活動現金流			
購買物業及設備		(404,106)	(494,116)
投資物業建設費用付款		(1,986,112)	(646,399)
購買土地使用權		(226,955)	(2,713,664)
回收委託貸款	11(b)	170,000	—
給予第三方的委託貸款	11(b)	(270,000)	(170,000)
委託貸款之利息收入		8,668	—
給予關聯方的現金墊款		(21,933)	—
關聯方償還現金墊款		6,508	6,506
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		2,288	2,284
出售一間附屬公司	14	(80,763)	—
投資活動所用的現金淨額		(2,802,405)	(3,967,319)
融資活動現金流			
本公司購回股份	17(a)	(14,222)	(35,479)
購買股份作股份獎勵計劃持有	17(b)	(55,255)	(29,466)
來自非控制性權益的資本出資		2,000	10,941
借貸所得款項		6,756,815	5,388,683
償還借貸		(2,869,969)	(1,358,291)
擔保按金減少		448,172	30,400
分派股息		(241,806)	(245,247)
關聯方給予的現金墊款		269,806	49,900
償還關聯方現金墊款		(49,900)	—
融資活動產生的現金淨額		4,245,641	3,811,441
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(1,316,958)	981,069
年初現金及現金等價物	16	2,739,908	1,764,225
現金及現金等價物的匯兌損失		(11,768)	(5,386)
年終現金及現金等價物	16	1,411,182	2,739,908

第66至130頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資、物業管理，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。

該等財務報表於2012年3月22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

本集團之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。

(i) 有關發展作銷售的物業的土地使用權之會計政策變動

有關發展作銷售的物業的土地使用權符合香港會計準則第17號「租賃」之租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」之存貨的定義。本集團於2011年1月1日更改有關發展作銷售的物業的土地使用權之會計政策。

於過往年度，就將發展作銷售的物業而取得土地使用權的首付款已視為經營租賃首付款，已初步在資產負債表確認為獨立流動資產項目。該等款項其後根據香港會計準則第17號按租期以直線法攤銷。興建物業期內之攤銷已撥充資本，作為開發中物業成本。興建物業展開前至竣工後期間內之攤銷已於損益內確認。倘有關物業於有關物業竣工後出售及交付，未攤銷首付款確認為銷售成本。

本集團於2011年改變其會計政策後，因此有關發展作銷售的物業的土地使用權視為存貨之一部分，不再攤銷。此等土地使用權計入開發中物業或持作銷售竣工物業，視乎開發階段而定，根據香港會計準則第2號按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量。管理層相信，有關發展作銷售的物業的土地使用權之新分類，使本年度對本集團財務狀況及其表現的呈列更能反映相關情況且無損其可靠性以及管理層動用資產的意向。新會計政策亦使呈列方式與行業慣例一致。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 有關發展作銷售的物業的土地使用權之會計政策變動(續)

會計政策的改變並無對本年度或過往年度的本集團利潤造成重大影響。因此，過往年度本集團的綜合全面收益表並無作追溯調整。唯一作出的追溯調整是將有關發展作銷售的物業的土地使用權計入開發中物業及持作銷售竣工物業各自的結餘內，並對本集團於2010年1月1日及2010年12月31日的綜合資產負債表重新分類如下：

於2010年1月1日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,616,364	(1,616,364)	—
開發中物業	1,210,068	1,290,746	2,500,814
持作銷售竣工物業	478,410	325,618	804,028

於2010年12月31日

	過往年度呈列 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
流動資產			
土地使用權	1,741,981	(1,741,981)	—
開發中物業	1,924,716	1,582,433	3,507,149
持作銷售竣工物業	1,199,765	159,548	1,359,313

(ii) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第32號(修改)	配股之分類
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
香港財務報告準則第1號修訂本	為首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之 有限度豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	預付最低資金要求
香港財務報告準則(修改)	香港財務報告準則之改進(2010年)

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)

(iii) 已頒佈但未於2011年1月1日開始的財政年度生效及無提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

		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7號(修改)	金融工具：披露－轉讓金融資產	2011年7月1日
香港財務報告準則第1號(修改)	嚴重惡性通脹及為首次採納者移除 固定日期	2011年7月1日
香港會計準則第12號(修改)	遞延稅項：收回有關資產	2012年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	財務報表之呈列	2012年7月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	共同安排	2013年1月1日
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	聯營公司及合營公司	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公允價值計量	2013年1月1日
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號(修改)	金融工具：披露－金融資產抵銷金融負債	2013年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈列－金融資產抵銷金融負債	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第7號(修改)	強制生效日期及過渡性披露	2015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

附屬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。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團現時旗下實體之間的集團內公司間交易、結餘及交易的收支均予以對銷，於資產確認及集團內公司間交易產生之利潤及虧損亦予以對銷。附屬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。

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價根據所轉讓資產、被收購方前所有者所產生負債及本集團發行股本權益的公允價值計算。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購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可識別淨資產已確認金額的比例確認於被收購方的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益乃透過損益重新計量為於收購當日的公允價值。

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

商譽初步按所轉撥總代價超出所收購非控制性權益可識別資產淨值及所承擔負債之公允價值之數額。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，則差額於損益中確認。

(ii) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

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

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產之保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認之金額重新分類至損益。

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iv) 共同控制實體

共同控制實體指以合資安排另行成立之獨立實體，其合資方於該實體之經濟活動擁有共同控制權。

共同控制實體之業績、資產及負債乃以權益會計法列入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之權益乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就確認本集團分佔該共同控制實體的損益及其他全面收益作出其後調整。當本集團分佔某共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額的一部分)，則本集團不再繼續確認其分佔之進一步虧損。額外分佔的虧損乃僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體作出付款者為限被確認。

任何收購成本超出本集團在收購當日共同控制實體可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值之數額被確認為商譽，而商譽則計入投資賬面值內。

本集團應佔之可識別資產、負債及或然負債評估後之公允價值淨值超出收購成本之差額即時於損益中確認。

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與其共同控制實體進行交易，則該交易之損益將以於相關共同控制實體的權益(與本集團無關者)為限，於本集團綜合財務報表中確認。

(c) 獨立財務報表

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

當收到於附屬公司之權益之股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間之綜合總收益，或在單獨財務報表之權益賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關權益進行減值測試。

2. 重大會計政策概要(續)

(d) 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。

(e) 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，本公司的功能及本集團之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，惟於權益中遞延作合資格現金流對沖及合資格投資淨額對沖除外。

與借貸有關之外匯收益及虧損乃於全面收益表「融資收入－淨額」呈列。非貨幣金融資產(如以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)乃於全面收益表內確認為「其他收益－淨額」一部分。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「匯兌虧損－淨額」內呈列。

(iii) 集團實體

擁有功能貨幣有別於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：

- (i) 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；
- (ii) 集團實體的每份綜合全面收益表的收入及開支按平均匯率換算(除非平均匯率並非交易日期現行匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按報收市匯率換算。產生之匯兌差額於權益確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(f) 物業及設備

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

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

樓宇	20–40年
汽車	4–5年
傢俬、裝置及設備	3–10年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期間結算日審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額(附註2(h))。

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－淨額」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(附註2(h))。

(g) 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。投資物業包括已在建設或開發作未來用作投資物業之土地。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。在此情況下，有關經營租賃乃以猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各結算日釐定之公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建中投資物業。倘公允價值不可被可靠地計量，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。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。

2. 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

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－淨額」。

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。

(h) 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。

(i) 開發中物業及持作銷售竣工物業

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

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

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

2. 重大會計政策概要(續)

(j) 金融資產

分類

本集團將其金融資產分類如下：以公允價值計量且其變動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) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動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綜合資產負債表中「貿易、其他應收款以及貸款」及「現金及現金等價物」(附註(m)及(n))。

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。所有並非以公允價值計量且其變動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。以公允價值計量且其變動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，而本集團轉移所有權的絕大部分風險及回報後終止確認。貸款及應收款其後以實際利率法按已攤銷成本入賬。

「以公允價值計量且其變動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「其他收益－淨額」內呈列。來自以公允價值計量且其變動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) 抵銷金融工具

當存在可依法執行權利以抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結清負債時，金融資產及負債乃予以抵銷，而淨額則在資產負債表呈報。

(l) 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。

2. 重大會計政策概要(續)

(l) 金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬之資產(續)

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

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

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

(m) 貿易、其他應收款以及貸款

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、其他應收款以及貸款，則彼等被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

貿易、其他應收款以及貸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。

(n) 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綜合現金流量表所計入的現金及現金等價物。

(o) 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))從本公司所有者應佔權益中扣除，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，均計入本公司所有者應佔權益內。

2. 重大會計政策概要(續)

(p) 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。

(q) 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。

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

(r) 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。

(i) 即期所得稅

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。

2. 重大會計政策概要(續)

(r) 即期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。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，則並不予確認。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。

外部基準差異

遞延所得稅按於附屬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。

(iii) 抵銷

倘擁有可依法執行權利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。

(s) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假權益，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，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。

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

(s) 僱員福利(續)

(ii) 退休金福利(續)

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。

(t) 以股份為基礎付款

(a) 以權益償付以股份為基礎之交易

本集團設有一個以權益償付，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。

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。此外，在若干情況下，僱員或會在授出日期前提供服務，因而授出日期的公允價值乃就確認服務開始至授出日期止期間之開支而估計。於各呈報期結束時，實體根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將予歸屬之購股權數目。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。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。

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 以股份為基礎付款(續)

(b) 與集團實體進行以股份為基礎付款之交易

本公司向本集團之附屬公司僱員授出其股本工具之購股權，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附屬公司之投資，並相應計入母公司賬目的權益內。

(u) 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。

(v) 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，即就物業銷售及服務的應收金額，並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。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。

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

(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) 零售銷售

百貨公司銷售貨品乃於轉讓擁有權之風險及回報時確認，一般與產品交付客戶及所有權轉移之時間配合。

(vi) 樂園業務收入

電子遊樂場及其他樂園業務之收入乃於提供服務時確認，並按本集團自有關業務取得經濟流入之權利計量。

(vii) 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。

(viii) 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。

(ix) 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(w) 租賃

凡擁有權的絕大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

本集團為承租人

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。

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。

(x) 股息分派

向本公司的所有者作出的股息分派，於獲得有關本公司的所有者或董事(如適用)批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認。

(y) 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、來自關聯方之現金墊款及借貸則以外幣收取。於2011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其他應付款及借貸。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	
	2011年	2010年	2011年	2010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	256,107	6,695	243,320	77
– 美元	4,002	210,252	2,411	–
	260,109	216,947	245,731	77
貨幣負債				
– 港元	1,091,548	430,571	973,186	–
– 美元	1,574,580	1,344,658	1,574,580	1,344,658
	2,666,128	1,775,229	2,547,766	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5%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，對年度除稅後利潤的影響如下：

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度利潤上升/(下跌)：				
人民幣兌相關貨幣升值5%				
– 港元	41,772	21,194	36,493	–
– 美元	78,529	56,720	78,608	67,233
	120,301	77,914	115,101	67,233
人民幣兌相關貨幣貶值5%				
– 港元	(41,772)	(21,194)	(36,493)	–
– 美元	(78,529)	(56,720)	(78,608)	(67,233)
	(120,301)	(77,914)	(115,101)	(67,233)

(ii) 利率風險

除了銀行存款及給予第三方的委託貸款外，本集團並無重大計息資產。2011年的銀行平均存款利率為0.42% (2010年：0.36%)，2011年全年給予第三方委託貸款的加權平均利率為7.88% (2010年：5.68%)。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2011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31,039,000元 (2010年：人民幣17,439,000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，僅會於聲譽良好的國際／全國／省級／市級財務機關存入存款。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。本集團一般就客戶借貸以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求本集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，本集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回本集團向銀行支付之任何金額。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註33。

最高信貸風險為綜合資產負債表內各項金融資產之賬面值(計入按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之權益證券除外)，經扣除任何減值備抵以及給予第三方之擔保。本集團來自貿易應收款之信貸風險載於附註11。

(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。

董事已就截至2012年12月31日止年度編製現金流量預測。於編製現金流量預期時所用之主要假設包括：

- (1) 預期2012年之單位售價相對2011年不會大幅波動。預期2012年之合約銷售將自中國22個城市23個項目獲取。
- (2) 本集團可根據其業務發展計劃，透過質押其土地使用權及物業，繼續籌措新銀行借貸，以撥付物業建設所需資金。於2011年12月31日，本集團有未提取借貸融資人民幣1,075,288,000元(附註19)。
- (3) 本集團將密切監控現金流，並調整取得新造銀行貸款之時間，以於中國不明朗房地產市場上維持靈活彈性。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

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若干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。本集團將基於其對有關未來成本及利益之評估，致令該等計劃為適當。董事認為，本集團將能夠維持充裕財務資源，以迎合其營運需要。

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。

	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2011年12月31日					
借貨	3,068,862	2,894,336	4,766,980	941,767	11,671,945
貿易及其他應付款	3,109,877	—	—	—	3,109,877
於2010年12月31日					
借貨	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
本公司					
於2011年12月31日					
借貨	433,750	523,769	3,563,387	—	4,520,906
其他應付款及應計費用	185,193	—	—	—	185,193
應付附屬公司款項	163,749	—	—	—	163,749
於2010年12月31日					
借貨	184,723	184,723	1,851,428	—	2,220,874
其他應付款及應計費用	36,883	—	—	—	36,883
應付附屬公司款項	63,337	—	—	—	63,337

(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，以為所有者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，本集團可調整付予所有者的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

本集團按槓桿比率基準監控資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等價物計算。誠如綜合資產負債表所示，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)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益加債務淨額計算。

年內，本集團的策略乃維持槓桿比率在40%以內。以下為2011年及2010年12月31日的槓桿比率：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借貸總額(附註19)	9,355,855	6,221,368
減：現金及現金等價物(附註16)	(1,411,182)	(2,739,908)
債務淨額	7,944,673	3,481,460
權益總額	14,405,330	11,146,578
資本總額	22,350,003	14,628,038
槓桿比率	35.5%	23.8%

2011年內槓桿比率增加主要由於發行優先票據。

(c) 公允價值估計

本集團就於資產負債表內按公允價值計量之財務工具採納香港財務報告準則第7號之修訂本，當中規定依據下列公允價值計量級別，披露公允價值計量：

- 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2011年及2010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量且其變動計入損益的金融資產。

本集團於2011年及2010年12月31日按公允價值計量且其變動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。尚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) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

就評估撥備而言，開發中物業及持作出售竣工物業因有獨立可識別現金流而歸屬於最低級別。開發中物業及持作出售竣工物業之賬面值可收回情況乃根據香港會計準則第36號，依據其可收回金額評估，並計及基於過往經驗計算之成本及以當時市況為基準計算之銷售淨值。當發生事件或情況有變顯示賬面值不一定收回時作出撥備。評估須使用判斷及估計。

於2011年12月31日，並無就開發中物業或持作出售竣工物業作出任何減值撥備。

(d) 物業及設備之撥備

物業及設備於發生事件或情況有變顯示賬面值不一定收回時審閱減值。物業及設備之可收回金額乃按使用價值法釐定，並經計及最近市場資料及過往經驗。此等計算及估值需要使用判斷及估計。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(e) 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。

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。

當被視作能可靠計量公允價值時，在建中投資物業乃按公允價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定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，能夠在合理準確程度上釐定若干在建中投資物業於2011年12月31日的公允價值。因此，於2011年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量(2010年：以成本計量)。

已竣工投資物業及在建投資物業之公允價值收益在附註8披露。

5. 分部資料

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。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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	4,749,014	4,162,350
投資物業租金收入	194,879	180,635
物業管理服務收入	89,394	56,409
其他物業開發相關服務收入	220,740	33,263
	5,254,027	4,432,657

截至2011年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	其他物業				對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	開發相關服務 人民幣千元		
總分部收入	4,749,014	194,879	156,021	220,740	-	5,320,654
分部間收入	-	-	(66,627)	-	-	(66,627)
收入	4,749,014	194,879	89,394	220,740	-	5,254,027
分部業績	1,728,928	3,681,347	(20,949)	(120,211)	-	5,269,115
委託貸款之利息收入 (附註24)						28,876
出售一家附屬公司之收益 (附註24(a))						31,251
未分配經營成本						(128,923)
融資收入－淨額						86,562
除所得稅前利潤						5,286,881
所得稅開支						(1,736,424)
年度利潤						3,550,457
折舊(附註6)	11,044	-	2,114	60,601	-	73,759
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	8,966	-	8,966
投資物業公允價值收益 －淨額(附註8)	-	3,559,072	-	-	-	3,559,072

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：

	其他物業					本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	開發相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
總分部收入	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 －淨額(附註8)	–	2,562,730	–	–	–	2,562,730

於2011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：

	其他物業					本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	開發相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	15,829,030	16,409,224	159,219	2,854,117	(2,119,985)	33,131,605
其他資產						872,787
總資產						34,004,392
分部負債	4,996,214	603,642	184,230	1,858,444	(2,119,985)	5,522,545
其他負債						14,076,517
總負債						19,599,062
資本開支	14,837	2,913,385	6,088	736,679	–	3,670,989

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：

	其他物業				對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	開發相關服務 人民幣千元		
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

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部資產	33,131,605	23,438,340
其他資產		
預付稅項	122,910	12,395
遞延所得稅資產	146,446	75,514
未分配的現金及現金等價物及受限制現金	519,235	897,112
應收關聯方款項(附註35(d))	65,686	17,338
未分配物業及設備	8,287	1,796
其他企業資產	10,223	23,811
總資產	34,004,392	24,466,306

5. 分部資料(續)

分部負債與總負債對賬如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部負債	5,522,545	3,816,253
其他負債		
即期所得稅負債	1,926,782	1,506,881
遞延所得稅負債	2,420,330	1,602,362
即期借貸	2,436,001	1,954,281
非即期借貸	6,919,854	4,267,087
應付關聯方款項(附註35(d))	302,706	82,800
其他企業負債	70,844	90,064
總負債	19,599,062	13,319,728

分部間銷售乃根據相關協議條款進行。來自外界人士的收益須向董事會匯報，並按與全面收益表一致的方式計量。

向董事會提供有關總資產及負債的金額計量方式與財務報表的計量方式一致。該等資產及負債根據分部業務分配。

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、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備添置(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2010年1月1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
截至2011年12月31日止年度					
年初賬面淨值	398,073	445,568	20,192	40,343	904,176
添置	307,806	—	28,148	161,496	497,450
轉撥自投資物業(附註8)	297,472	55,640	—	—	353,112
結轉	(917,075)	917,075	—	—	—
出售	—	—	(1,229)	(1,059)	(2,288)
折舊	—	(28,645)	(9,802)	(35,312)	(73,759)
出售一間附屬公司	—	—	(1,767)	(530)	(2,297)
年終賬面淨值	86,276	1,389,638	35,542	164,938	1,676,394
於2011年12月31日					
成本	86,276	1,427,989	59,842	209,670	1,783,777
累計折舊	—	(38,351)	(24,300)	(44,732)	(107,383)
賬面淨值	86,276	1,389,638	35,542	164,938	1,676,394

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售成本	55,925	8,199
銷售及營銷成本	1,356	825
行政費用	16,478	8,391
	73,759	17,415

6. 物業及設備－本集團(續)

於2011年12月31日，賬面淨值合共人民幣593,793,000元(2010年：人民幣775,361,000元)的物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註19)。

截至2011年12月31日止年度，人民幣30,351,000元(2010年：人民幣12,658,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2011年12月31日止年度，借貸的資本化比率為9.09%(2010年：6.43%)。

7. 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 (重列) (附註2(a)(i)) 人民幣千元
年初賬面淨值	108,490	61,343
添置	260,154	50,522
轉撥自投資物業(附註8)	289,044	—
攤銷支出	(8,966)	(3,375)
年終賬面淨值	648,722	108,490
香港以外，租期為： 10至50年	648,722	108,490

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

於2011年12月31日，人民幣61,963,000元(2010年：人民幣93,021,000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
土地使用權轉入(附註7)	–	100,690	100,690
結轉	805,618	(805,618)	–
公允價值收益－淨額	2,562,730	–	2,562,730
於2010年12月31日	8,984,000	1,104,058	10,088,058
截至2011年12月31日止年度			
於2011年1月1日	8,984,000	1,104,058	10,088,058
添置	294,719	2,618,666	2,913,385
轉撥至物業及設備以及土地使用權(附註(a)、6、7)	(183,958)	(458,198)	(642,156)
公允價值收益－淨額	11,860	3,547,212	3,559,072
結轉	4,911,074	(4,911,074)	–
出售一家附屬公司	–	(893,000)	(893,000)
於2011年12月31日	14,017,695	1,007,664	15,025,359

(a) 本年度內，早前持有以賺取長期租金收益的若干物業已由本集團用於百貨公司及遊樂場業務，因此已由投資物業重新分類為物業及設備以及土地使用權。

本集團之竣工投資物業及若干在建中投資物業乃按2011年12月31日之公允價值計算，並由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)進行評定。

就已竣工投資物業而言，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。

在建中投資物業方面，本集團已按該等物業將會按照本集團最新發展計劃開發並完成之基準，評估物業價值。本集團採用「直接比較法」，參考市場上可比較物業之銷售交易或詢價證據，就作出調整以計及任何差異以及在適當時該等物業產生之估計收入淨額資本化之基準，同時考慮當時市場收益。本集團亦顧及多項成本，例如將予支銷以完成開發項目之建築成本、或然成本、融資成本及專業費用，以及發展商利潤，以反映開發該等物業之相關風險及已竣工開發項目的質素。

8. 投資物業－本集團(續)

於2011年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2010年：相同)。

截至2011年12月31日止年度，借貸成本人民幣101,866,000元已於若干投資物業內資本化(2010年：人民幣52,571,000元)。

截至2011年12月31日止年度，借貸的資本化比率為9.09%(2010年：6.43%)。

於2011年12月31日，投資物業人民幣9,867,943,000元(2010年：人民幣6,364,253,000元)已質押，作為本集團借貸之抵押品(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：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010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	502	2,509
	10,537	12,544

9. 開發中物業－本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 (重列) (附註2(a)(i)) 人民幣千元
開發中物業包括：		
建築成本及資本化開支	1,971,783	1,546,516
資本化利息	722,351	356,345
土地使用權	3,713,113	1,604,288
	6,407,247	3,507,149
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
50年以上	2,578,030	1,011,588
10至50年	1,135,083	592,700
	3,713,113	1,604,288

所有開發中物業均位於中國，預期將於一個營運週期內完成。

於2011年12月31日，約人民幣2,776,827,000元(2010年：人民幣2,290,653,000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2011年12月31日止年度，借貸資本化比率為9.09%(2010年：6.43%)。

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2011年12月31日，約人民幣818,833,000元(2010年：人民幣542,192,000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

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	733,349	498,541
－關聯方(附註35(d))	57,348	40,806
－第三方	676,001	457,735
向第三方提供委託貸款(附註(b))	270,000	170,000
收購土地使用權之訂金	100,000	262,342
其他應收款：	254,092	210,479
－關聯方(附註35(d))	65,686	17,338
－第三方	188,406	193,141
	1,357,441	1,141,362

- (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2011年及2010年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	574,285	412,865
90日以上及365日以內	159,064	85,676
	733,349	498,541

於2011年12月31日，貿易應收款人民幣55,019,000元(2010年：無)已逾期但未減值，且與眾多並無重大財務困難的獨立客戶有關，及基於過往經驗，逾期款項可予收回。此等貿易應收款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	—	—
90日以上及365日以內	55,019	—
	55,019	—

11. 貿易、其他應收款以及貸款－本集團(續)

- (b) 委託貸款乃透過一間金融機構借予第三方。於2011年12月31日的實際利率為8.14%(2010年：5.70%)。

委託貸款的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	170,000	—
委託貸款增加	270,000	170,000
委託貸款償還	(170,000)	—
於12月31日	270,000	170,000

委託貸款人民幣200,000,000元其後於2012年2月收回。

於2011年及2010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。除附註11(a)披露者外，於2011年及2010年12月31日，並無任何重大貿易、其他應收款以及貸款出現減值或已逾期。

於報告日期的最高信貸風險為上述各類別應收款之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

12. 預付款－本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收購物業－關聯方(附註35(d))	600,000	600,000
收購土地使用權(附註(a))	2,974,313	2,500,878
建材－第三方	108,449	145,420
	3,682,762	3,246,298

- (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2011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34(a))。

13. 於附屬公司的權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010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	410,005
來自以股份為基礎的報酬的視作資本出資	53,657	36,079
應收附屬公司款項	5,748,082	2,158,276
	6,211,744	2,604,360
即期部分		
應收附屬公司款項	389,964	2,246,126
應付附屬公司款項	(163,749)	(63,337)
	226,215	2,182,789

計入非即期部分的應收附屬公司款項為無抵押及免息，且本公司預期毋須於可見未來償還。

計入即期部分的應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14. 於共同控制實體之權益

於2010年6月4日，本集團與獨立第三方(「合營夥伴」)訂立合作協議，以共同成立天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津寶龍」)，從而在天津市發展房地產項目。根據合作協議，本集團與合營夥伴須分別按65%與35%之比例，向天津寶龍注資，以撥付其項目建築所需資金，而當建設工程完成後，天津寶龍將按預設分配基準，向本集團及合營夥伴分配物業，作為彼等之投資回報。本集團可於合作開始後三年期間內，選擇按預設代價收購合營夥伴持有之天津寶龍股本權益。於訂立合作協議時，管理層認為，本集團很可能行使選擇權，以向合營夥伴收購於天津寶龍之35%股本權益，因此，天津寶龍被視作本集團擁有100%權益之附屬公司處理，而合營夥伴向天津寶龍注入的資金於2010年12月31日合共人民幣689,492,000元乃確認為本集團之其他借貸。

14. 於共同控制實體之權益(續)

於2011年12月28日(「出售日期」)，本集團與合營夥伴同意剔除本集團收購合營夥伴於天津寶龍之股本權益之選擇權。於更改合作協議後，及根據合作協議之原則及天津寶龍之組織章程細則，本集團實質上失去天津寶龍之控制權，而天津寶龍自出售日期起不再於綜合財務報表內綜合入賬，及確認為本集團之共同控制實體。

	人民幣千元
本集團分佔天津寶龍資產淨值之公允價值	887,131
減：自本集團綜合財務報表終止確認之天津寶龍資產淨值賬面值	(855,880)
出售一間附屬公司之收益(附註24(a))	31,251
出售之現金流出	(80,763)

本集團於天津寶龍之權益乃採用權益法入賬，相關財務資料概要如下：

	2011年 12月31日 人民幣千元
資產：	
非流動資產	895,297
流動資產	1,054,203
	1,949,500
負債：	
非流動負債	208,607
流動負債	164,270
	372,877
資產淨值	1,576,623
減：合營夥伴注資	(689,492)
本集團應佔資產淨值	887,131
於天津寶龍承擔之按比例權益	371,224

於出售日期至2011年12月31日止期間內，天津寶龍並無產生任何重大收支。

並無有關本集團於天津寶龍權益之或然負債，天津寶龍本身亦無任何或然負債。

15. 受限制現金－本集團

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	74,710	632,121
銀行承兌票據保證金(附註(b))	152,323	2,081
銀行借貸保證金(附註(c))	176,575	624,747
其他	3,820	3,096
	407,428	1,262,045
以下列貨幣計值：		
－人民幣	405,127	1,262,045
－港元	2,301	－
	407,428	1,262,045

- (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2011年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣152,323,000元(2010年：人民幣2,081,000元)，以作為發行銀行承兌票據的擔保。
- (c) 於2011年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣176,575,000元(2010年：人民幣624,747,000元)，作為本集團銀行借貸的抵押品。

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。

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
－以人民幣計值	1,153,374	2,522,961	－	－
－以港元計值	253,806	6,695	243,320	77
－以美元計值	4,002	210,252	2,411	－
	1,411,182	2,739,908	245,731	77

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。

17. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
於2010年1月1日、2010年12月31日 及2011年12月31日						
	30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足：						
於2010年1月1日						
	4,087,448,000	40,874,480	36,269	3,136,132	-	3,172,401
本公司購回股份	(a) (19,000,000)	(190,000)	(167)	(35,312)	-	(35,479)
購買股份作股份獎勵計劃持有	(b) -	-	-	-	(29,466)	(29,466)
於2010年12月31日						
	4,068,448,000	40,684,480	36,102	3,100,820	(29,466)	3,107,456
本公司購回股份						
(a)	(17,369,000)	(173,690)	(141)	(14,081)	-	(14,222)
購買股份作股份獎勵計劃持有						
(b)	-	-	-	-	(55,255)	(55,255)
於2011年12月31日						
	4,051,079,000	40,510,790	35,961	3,086,739	(84,721)	3,037,979

(a) 截至2011年12月31日止年度，本公司於聯交所購入17,369,000股(2010年：19,000,000股)其本身的普通股，代價約為17,543,000港元(2010年：40,341,000港元)，相等於人民幣14,222,000元(2010年：人民幣35,479,000元)。股份經已於購回後註銷。

(b) 就股份獎勵計劃持有的股份

於2010年12月2日(「採納日期」)，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。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，惟以董事會所釐定的最多數目為限，並為僱員持有彼等獲授但尚未歸屬之股份，直至有關歸屬期完結為止。除非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。

截至2011年12月31日止年度，股份獎勵計劃信託於公開市場購入24,397,000股本公司股份(2010年：13,956,000股)，總成本(包括交易相關成本)約為人民幣55,255,000元(2010年：人民幣29,466,000元)。於2011年12月31日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2010年：13,956,000股)。

由於截至2011年12月31日止年度並無向僱員授出任何本公司股份，故並無就股份獎勵計劃確認任何開支或儲備(2010年：相同)。

截至2011年12月31日止年度，股份獎勵計劃信託收取現金股息人民幣2,301,000元(2010年：無)，該筆款項將用作支付信託費用或購買本公司股份(附註31)。

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2010年1月1日結餘	337,203	4,780	5,248	347,231	5,248
僱員購股權計劃	—	—	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
於2011年1月1日結餘	337,203	4,780	36,079	378,062	36,079
僱員購股權計劃	—	—	17,578	17,578	17,578
撥作法定儲備	—	4,510	—	4,510	—
於2011年12月31日結餘	337,203	9,290	53,657	400,150	53,657

(a) 合併儲備

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

(b) 法定儲備

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

(c) 購股權儲備

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」)向本集團若干僱員授出購股權，據此，購股權持有人有權於上市日期後收購本公司合共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%。

18. 其他儲備(續)

(c) 購股權儲備(續)

於2011年及2010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	
			2011年	2010年
由2009年9月16日起計1年	2012年9月15日	2.475港元	6,332,000	7,112,000
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	6,332,000	7,112,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	6,332,000	7,112,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	6,332,000	7,112,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	6,332,000	7,112,000
			31,660,000	35,560,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
於1月1日	35,560,000	37,900,000
已失效	(3,900,000)	(2,340,000)
於12月31日	31,660,000	35,560,000

首次公開發售前購股權計劃

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。

19. 借貸

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
優先票據	2,863,823	1,344,658	2,863,823	1,344,658
– 2015年到期的優先票據(「2015年票據」) (附註(a)(i))	1,284,301	1,344,658	1,284,301	1,344,658
– 2014年到期的優先票據(「2014年票據(I)」) (附註(a)(ii))	753,686	–	753,686	–
– 2014年到期的優先票據(「2014年票據(II)」) (附註(a)(iii))	825,836	–	825,836	–
銀行借貸	4,280,679	3,349,845	290,279	–
– 有抵押(附註(b))	3,990,400	3,349,845	–	–
– 無抵押	290,279	–	290,279	–
其他借貸	893,057	490,124	–	–
– 有抵押(附註(c))	893,057	–	–	–
– 無抵押	–	490,124	–	–
減：一年內到期款項	(1,117,705)	(917,540)	(146,899)	–
	6,919,854	4,267,087	3,007,203	1,344,658
計入流動負債的借貸：				
銀行借貸	1,083,934	733,241	–	–
– 有抵押(附註(b))	898,934	682,771	–	–
– 無抵押	185,000	50,470	–	–
其他借貸	234,362	303,500	–	–
– 有抵押(附註(c))	214,362	–	–	–
– 無抵押	20,000	303,500	–	–
長期借貸的即期部分	1,117,705	917,540	146,899	–
	2,436,001	1,954,281	146,899	–
總借貸	9,355,855	6,221,368	3,154,102	1,344,658

19. 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2015年票據

於2010年9月16日，本公司向一間金融機構按面值發行總面值為200,000,000美元的13.75%5年期優先票據。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年票據以美元計值。

於資產負債表確認的2015年票據計算如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣元
於1月1日	1,344,658	—
於發行日期之公允價值	—	1,308,511
利息開支及發行成本攤銷	190,033	55,335
償還利息	(184,723)	—
匯兌收益	(65,667)	(19,188)
於12月31日	1,284,301	1,344,658

(ii) 2014年票據(I)

於2011年3月17日，本公司按面值發行總面值為人民幣750,000,000元的11.5%3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為110,763,000美元(相等於約人民幣722,193,000元)。2014年票據(I)以人民幣計值。

於資產負債表確認的2014年票據(I)計算如下：

	截至 2011年 12月31日止年度 人民幣千元
於2011年3月17日發行2014年票據(I)的面值	750,000
發行成本	(27,807)
於發行日的公允價值	722,193
利息開支及發行成本攤銷	74,618
償還利息	(43,125)
於2011年12月31日的賬面值	753,686

19. 借貸(續)**(a) 優先票據(續)****(iii) 2014年票據(II)**

於2011年9月8日，本公司按面值向一金融機構發行總面值為1,000,000,000港元的13.8%3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為973,124,000港元(相等於約人民幣797,680,000元)。2014年票據(II)以港元計值。

於資產負債表確認的2014年票據(II)計算如下：

	截至 2011年 12月31日止年度 人民幣千元
於2011年9月8日發行2014年票據(II)的面值	819,710
發行成本	(22,030)
於發行日的公允價值	797,680
利息開支及發行成本攤銷	37,334
匯兌收益	(9,178)
於2011年12月31日的賬面值	825,836

(b) 銀行借貸－有抵押

於2011年12月31日，借貸為人民幣4,889,334,000元(2010年：人民幣4,032,616,000元)，以物業及設備(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)、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499,500,000元(2010年：人民幣160,000,000元)乃由關聯方給予額外擔保(附註35)。

(c) 其他借貸－有抵押**(i) 於廈門一間附屬公司籌集資金**

於2011年3月，本公司一間主要於廈門從事房地產項目開發的附屬公司(「廈門項目公司」)與一間金融機構(「受託人」)訂立一項資金安排。根據該資金安排，受託人籌集總額為人民幣450,000,000元的信託資金並將該資金注入廈門項目公司。廈門項目公司須於該資金在2012年9月到期時向受託人償還本金額及該資金之固定利息。該資金的本金額人民幣450,000,000元及於2011年12月31日的相關利息人民幣50,703,000元乃確認為本集團之借貸。廈門項目公司49%的股份由受託人持有作抵押，而廈門項目公司的開發中物業人民幣779,710,000元乃質押予受託人。

(ii) 來自金融機構的借貸

於2011年12月31日，來自其他金融機構之借貸人民幣606,716,000元(2010年：無)，乃以土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

19. 借貸(續)

於年結日，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2011年12月31日	1,423,401	2,204,250	3,292,203	–	6,919,854
於2010年12月31日	1,772,092	743,347	1,751,648	–	4,267,087
計入流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	1,159,895	1,276,106	–	–	2,436,001
於2010年12月31日	1,878,856	75,425	–	–	1,954,281

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2011年12月31日	–	–	3,007,203	–	3,007,203
於2010年12月31日	–	–	1,344,658	–	1,344,658
計入流動負債的借貸：					
於2011年12月31日	110,614	36,285	–	–	146,899

非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

本集團

	2011年12月31日		2010年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2015年票據(附註(i))	1,233,842	841,221	1,344,658	1,384,144
2014年票據(I)(附註(i))	728,569	503,474	–	–
2014年票據(II)(附註(ii))	790,798	790,798	–	–
銀行借貸(附註(ii))	3,786,645	3,786,215	2,546,440	2,545,835
其他借貸(附註(ii))	380,000	380,000	375,989	377,199
	6,919,854	6,301,708	4,267,087	4,307,178

19. 借貸(續)

本公司

	2011年12月31日		2010年12月31日	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2015年票據(附註(i))	1,233,842	841,221	1,344,658	1,384,144
2014年票據(I)(附註(i))	728,569	503,474	—	—
2014年票據(II)(附註(ii))	790,798	790,798	—	—
銀行借貸(附註(ii))	253,994	253,994	—	—
	3,007,203	2,389,487	1,344,658	1,384,144

(i) 公允價值乃參考新加坡證券交易所有限公司於2011年12月30日(2011年之最後交易日)頒佈之報價後直接釐定。

(ii) 公允價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之適用市場利率折現之現金流估計得出。

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	優先票據	銀行借貸	其他借貸	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團				
於2011年12月31日				
1至2年	—	1,909,737	380,000	2,289,737
2至5年	2,753,209	1,097,608	—	3,850,817
5年以上	—	779,300	—	779,300
	2,753,209	3,786,645	380,000	6,919,854
於2010年12月31日				
1至2年	—	172,704	—	172,704
2至5年	1,344,658	1,749,986	375,989	3,470,633
5年以上	—	623,750	—	623,750
	1,344,658	2,546,440	375,989	4,267,087
本公司				
於2011年12月31日				
1至2年	—	130,626	—	130,626
2至5年	2,753,209	123,368	—	2,876,577
	2,753,209	253,994	—	3,007,203
於2010年12月31日				
2至5年	1,344,658	—	—	1,344,658

19. 借貸(續)

於2011年12月31日，銀行借貸的實際利率如下：

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2011年	2010年	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2015年票據	15.02%	15.02%	15.02%	15.02%
2014年票據(I)	13.46%	—	13.46%	—
2014年票據(II)	15.50%	—	15.50%	—
銀行及其他借貸	7.76%	5.21%	4.77%	—

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2011年	2010年	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	6,837,077	4,446,139	753,686	—
港元	944,198	430,571	825,836	—
美元	1,574,580	1,344,658	1,574,580	1,344,658
	9,355,855	6,221,368	3,154,102	1,344,658

於2011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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	288,900	1,544,500
— 一年後屆滿	700,750	120,000
固定利率：		
— 一年內屆滿	85,638	—
	1,075,288	1,664,500

20. 遞延所得稅－本集團

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
遞延所得稅項資產		
－將於超過12個月後變現	58,449	26,112
－將於12個月內變現	87,997	49,402
	146,446	75,514
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(2,420,330)	(1,602,362)
遞延所得稅負債－淨額	(2,273,884)	(1,526,848)

遞延稅項變動總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	(1,526,848)	(931,083)
於綜合全面收益表扣除(附註28)	(747,036)	(595,765)
年終	(2,273,884)	(1,526,848)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

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2010年1月1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
於綜合全面收益表計入	8,283	63,079	71,362
於2011年12月31日	49,618	97,258	146,876

20. 遞延所得稅－本集團(續)

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2010年1月1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)
於綜合全面收益表扣除	(818,398)
於2011年12月31日	(2,420,760)

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2011年12月31日的虧損人民幣279,000元、人民幣7,290,000元、人民幣17,350,000元、人民幣62,155,000元及人民幣301,958,000元將分別於2013年、2014年、2015年、2016年及2017年屆滿。

21. 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2011年	2010年	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	2,125,387	1,036,927	-	-
－關聯方(附註35(d))	21,322	23,493	-	-
－第三方	1,708,133	1,000,700	-	-
－票據應付款－第三方	395,932	12,734	-	-
其他應付款及應計費用：	667,327	236,401	185,193	36,883
－關聯方(附註35(d))	302,706	82,800	180,250	32,900
－第三方	364,621	153,601	4,943	3,983
留成金應付款	159,173	131,463	-	-
收購土地使用權應付款	53,834	53,834	-	-
其他應付稅項	104,156	77,382	-	-
	3,109,877	1,536,007	185,193	36,883

21. 貿易及其他應付款(續)

於2011年12月31日，本集團的貿易應付款於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90日內	881,433	332,164
90日以上及180日以內	474,347	310,110
180日以上及365日以內	235,303	145,418
365日以上及3年以內	534,304	249,235
	2,125,387	1,036,927

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅負債		
－應付中國企業所得稅	968,572	824,500
－中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	71,729	57,423
－應付中國土地增值稅	886,481	624,958
	1,926,782	1,506,881

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費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a))	301,089	234,890
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,267,084	1,757,458
員工成本(包括董事薪酬)(附註26)	370,867	194,373
廣告成本	117,127	62,465
折舊(附註6)	73,759	17,415
土地使用權攤銷	8,966	16,110
辦公室租賃付款	12,908	6,770
核數師酬金	6,484	4,855
捐款予政府慈善機構	25,913	38,072

23. 按性質劃分的費用(續)

(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%
租金收入	5%
物業管理	5%
酒店服務	5%

24. 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
委託貸款之利息收入(附註11(b))	28,876	—
出售一家附屬公司之收益(附註14)	31,251	—
出售土地使用權之收益	—	9,471
來自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值收益及出售收益－淨額	115	4,996
	60,242	14,467

25. 匯兌虧損－淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行年末匯率兌換為人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入融資收入－淨額(附註27)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

26. 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	304,973	140,810
退休成本－法定退休金	35,485	15,038
其他員工福利及利益	12,831	7,694
首次公開發售前購股權計劃	17,578	30,831
	370,867	194,373

26. 員工成本(續)

(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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	1,226	1,256
退休計劃供款	52	34
袍金	2,100	2,100
首次公開發售前購股權計劃	5,897	8,206
	9,275	11,596

截至2011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	袍金	首次公開發售	總計
	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	人民幣千元	前購股權計劃 人民幣千元	
許先生	480	—	240	3,081	3,801
許華芳先生	240	—	240	968	1,448
肖清平先生	236	12	240	792	1,280
劉曉蘭女士	258	40	240	528	1,066
施思妮女士	12	—	240	528	780
許華芬女士	—	—	180	—	180
魏偉峰先生	—	—	240	—	240
梅建平先生	—	—	240	—	240
聶梅生女士	—	—	240	—	240
	1,226	52	2,100	5,897	9,275

26. 員工成本(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2010年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

	工資及薪金 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	首次公開發售 前購股權計劃 人民幣千元	總計 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

截至2011年12月31日止年度內，概無本公司董事放棄或同意放棄彼於截至2011年12月31日止年度的酬金(2010年：相同)。

(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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
許先生	—	4,376	—	4,376
由許先生最終控制的相關實體 (附註35(d))	690,111	653,768	690,111	665,024
	690,111	658,144	690,111	669,400

26. 員工成本(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(2010年：相同)為董事，彼等薪金已於上表的分析中反映。餘下兩名(2010年：相同)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪金	1,600	949
退休計劃供款	51	54
首次公開發售前購股權計劃	1,056	1,960
	2,707	2,963

薪酬屬於以下組別：

薪酬組別(港元)	人數	
	2011年	2010年
1,000,000港元 – 1,500,000港元	1	–
1,500,000港元 – 2,000,000港元	1	2

(d) 截至2011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(2010年：相同)。

(e) 退休金 – 定額供款計劃

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

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

已於本集團年內綜合全面收益表內處理之為僱員作出之退休計劃供款如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總計劃供款	35,485	15,038

27. 融資收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸及其他借貸	(481,677)	(181,753)
－優先票據	(301,985)	(55,335)
減：資本化利息	764,699	230,942
	(18,963)	(6,146)
融資活動產生的淨匯兌收益	105,525	36,274
	86,562	30,128

28. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	450,809	486,266
－中國土地增值稅	524,273	195,358
－中國境內附屬公司將會分派的利潤的預扣所得稅	14,306	27,123
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	747,036	595,765
	1,736,424	1,304,512

本集團除所得稅前利潤的所得稅與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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前經營利潤	5,286,881	4,489,953
按適用企業所得稅率計算	1,304,681	1,128,598
不可扣除所得稅開支的影響	50,613	11,341
毋須繳納所得稅收入的影響	(26,381)	(9,069)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(131,068)	(48,839)
	1,197,845	1,082,031
若干中國境內附屬公司將會分派的利潤的預扣所得稅	14,306	27,123
中國土地增值稅	524,273	195,358
	1,736,424	1,304,512

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%。2011年的適用稅率為24%(2010年：22%)。

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，則對該等直接控股公司徵收10%的預扣稅。若中國附屬公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排的規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例詳細實施細則，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。

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

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島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。

香港利得稅

年度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。

29. 本公司的保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	262,150	246,783
年度利潤	232,415	260,614
股息(附註31)	(241,806)	(245,247)
於12月31日	252,759	262,150

30. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司所有者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(b))。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
本公司所有者應佔利潤(人民幣千元)	3,415,230	2,955,645
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,030,607	4,075,024
每股基本盈利(每股人民幣分)	84.73分	72.53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。本集團按照該兩項計劃項下未行使購股權所附認購權的金錢價值為基準，以釐定可按公允價值(按本公司股份的年度平均市場股價釐定)購買的股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較倘該兩項計劃獲行使而應已發行之股份數目得出。

截至2011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(2010年：相等)。

31. 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股人民幣6.00分(2010年：人民幣6.00分)	243,065	244,107

2010年末期現金股息人民幣244,107,000元已於2011年5月27日的股東週年大會上獲得批准，隨後已於2011年6月派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣2,301,000元後(附註17(b))所得的股息淨額為人民幣241,806,000元，乃於截至2011年12月31日止年度綜合權益變動表內列作與所有者的交易。

董事已建議派發末期股息每股普通股人民幣6.00分，按於2011年12月31日已發行普通股計算，合計人民幣243,065,000元。該等派息須在2012年5月18日舉行之股東週年大會上獲股東批准。此應付股息不在綜合財務報表中反映。

32. 經營活動(所用)／產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	5,286,881	4,489,953
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	73,759	17,415
確認為開支的土地使用權攤銷	8,966	16,110
投資物業公允價值收益－淨額(附註8)	(3,559,072)	(2,562,730)
首次公開發售前購股權計劃(附註18)	17,578	30,831
出售土地使用權收益(附註24)	—	(9,471)
委託貸款利息收入(附註24)	(28,876)	—
出售一間附屬公司收益(附註24(a))	(31,251)	—
融資收入－淨額(附註27)	(86,562)	(30,128)
現金及現金等價物的外匯虧損	11,768	5,386
營運資金變動：		
－在建物業及持作銷售竣工物業	(4,770,559)	(897,129)
－受限制現金	406,445	(572,554)
－貿易、其他應收款以及貸款	(161,507)	(463,408)
－預付款	72,055	(143,606)
－按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19,074	(10,081)
－貿易及其他應付款	743,561	451,841
－客戶墊款	372,873	1,221,352
經營活動(所用)／產生的現金	(1,624,867)	1,543,781

33. 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010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	2,995,056	1,876,958

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。

34. 承擔 – 本集團

(a) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	3,907,013	2,766,366
— 收購土地使用權	1,205,200	1,809,186
	5,112,213	4,575,552

(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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
— 一年以內	13,227	12,908
— 一年以上但兩年以內	727	13,227
— 兩年以上但三年以內	—	727
	13,954	26,862

35. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
Skylong Holdings Limited	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立)
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、許華芳先生及許華芬女士亦是本公司的執行董事
廈門寶龍集團	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
弘商有限責任公司	由許先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司	由本集團共同控制

35. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入		
– 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	13,501	13,501
– 鄭州康城奧特萊斯購物中心有限公司	6,438	13,277
– 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,429	2,371
– 鄭州食全食美餐飲管理有限公司	–	1,604
– 其他由許先生最終控制的相關實體	–	17
	22,368	30,770
物業管理費收入		
– 由許先生最終控制的相關實體	2,724	2,806
向關聯方購買辦公室設備及保安智能化系統服務		
– 廈門寶龍信息產業發展有限公司	922	1,000
– 福建平安報警網絡有限公司	61,083	45,181
	62,005	46,181
關聯方收取的酒店住宿服務費用		
– 澳門寶龍集團發展有限公司	700	940
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2011年12月31日，關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣499,500,000元(2010年：人民幣160,000,000元)提供公司擔保(附註19)。

(iii) 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。

(c) 主要管理人員酬金

截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
– 薪金及其他僱員福利	14,982	19,119
– 退休金成本	276	217
	15,258	19,336

35. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 於2008年12月5日，本集團與廈門寶龍集團訂立協議(「該協議」)，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。根據該協議，本集團有權於訂立該協議之日起至該等物業擁有權證轉移本集團之日止期間內，獲取明發物業產生之租金收入；倘廈門寶龍集團未能於協定之完成日期或之前向本集團轉讓明發物業，本集團有權終止該協議，而廈門寶龍集團須向本集團退還代價及本集團有權獲取之累計租金收入。由於廈門寶龍集團的聯席開發夥伴延遲交付物業，故收購乃延遲完成。本公司及廈門寶龍集團同意將收購押後至2012年6月30日完成。截至2011年12月31日止年度，本集團應佔租金收入人民幣16,846,000元(2010年：人民幣16,846,000元)已確認為本集團收入，並已經由廈門寶龍集團支付。
- (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2011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30,181,000元(2010年：人民幣31,599,000元)。
- (v) 本集團其後已於2012年1月向弘商有限責任公司償還有關付款項。

36. 本公司主要附屬公司及共同控制實體

本公司於2011年12月31日的主要附屬公司及共同控制實體詳情載述如下。

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
本公司直接持有的附屬公司：				
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
本公司間接持有的附屬公司：				
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

36. 本公司主要附屬公司及共同控制實體(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
本公司間接持有的附屬公司：(續)				
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
山東寶龍實業發展有限公司	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
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

36. 本公司主要附屬公司及共同控制實體(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
本公司間接持有的附屬公司：(續)				
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 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
煙台寶龍體育置業有限公司	中國 2007年12月19日	54,950,000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

36. 本公司主要附屬公司及共同控制實體(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
本公司間接持有的附屬公司：(續)				
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	199,600,000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
安溪寶龍置業發展 有限公司	中國 2010年1月27日	人民幣 70,000,000元	85%	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	199,900,000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
上海皓龍房地產發展 有限公司	中國 2011年2月16日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
天津寶龍城房地產開發 有限公司	中國 2011年3月9日	人民幣 300,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資

36. 本公司主要附屬公司及共同控制實體(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
本公司間接持有的附屬公司：(續)				
上海寶龍華睿房地產 開發有限公司	中國 2011年3月23日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
天津寶龍園房地產開發 有限公司	中國 2011年4月11日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍康晟房地產發展 有限公司	中國 2011年8月11日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及物業投資
鎮江寶龍置業發展 有限公司	中國 2011年11月9日	40,000,000美元	100%	中國物業開發及物業投資
本公司間接持有之共同控制實體：				
天津寶龍金駿房地產開發 有限公司	中國 2010年4月1日	人民幣 120,000,000元	65% (附註14)	中國物業開發及物業投資

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

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故該等綜合財務報表所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。

五年財務摘要

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2011年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	18,384,052	11,176,238	6,923,642	3,694,941	2,909,593
流動資產	15,620,340	13,290,068	7,600,676	4,876,074	3,363,878
總資產	34,004,392	24,466,306	14,524,318	8,571,015	6,273,471
權益及負債					
總權益	14,405,330	11,146,578	8,229,557	2,043,472	1,085,300
非流動負債	9,340,184	5,869,449	1,987,880	914,968	881,384
流動負債	10,258,878	7,450,279	4,306,881	5,612,575	4,306,787
總負債	19,599,062	13,319,728	6,294,761	6,527,543	5,188,171
權益及負債總額	34,004,392	24,466,306	14,524,318	8,571,015	6,273,471

* 於2011年，本集團就持作發展及隨後出售之土地使用權之會計政策作出變更。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2011年 人民幣千元	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
收入	5,254,027	4,432,657	4,135,739	1,583,766	1,025,837
銷售成本	(2,951,046)	(2,030,297)	(1,829,484)	(869,057)	(412,898)
毛利	2,302,981	2,402,360	2,306,255	714,709	612,939
投資性物業公允價值收益－淨額	3,559,072	2,562,730	2,425,853	856,040	533,035
銷售及營銷成本	(207,902)	(118,933)	(66,218)	(60,927)	(57,944)
行政開支	(503,620)	(395,413)	(178,251)	(140,918)	(50,846)
其他收益／(虧損)－淨額	60,242	14,467	(2,445)	(26,781)	1,210
外匯虧損－淨額	(10,454)	(5,386)	(1,108)	(11,005)	(6,870)
經營利潤	5,200,319	4,459,825	4,484,086	1,331,118	1,031,524
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	86,562	30,128	(851)	(33,655)	(3,401)
除所得稅前利潤	5,286,881	4,489,953	4,483,235	1,282,629	1,028,123
所得稅開支	(1,736,424)	(1,304,512)	(1,442,165)	(345,313)	(421,382)
年度利潤	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741
其他全面收入	—	—	—	—	—
年度全面收入總額	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741
以下應佔：					
本公司所有者	3,415,230	2,955,645	3,042,669	932,658	603,341
非控制性權益	135,227	229,796	(1,599)	4,658	3,400
	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316	606,741
年度本公司所有者應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)					
— 基本	84.73分	72.53分	93.93分	31.09分	不適用
— 攤薄	84.73分	72.53分	93.92分	31.09分	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	243,065	244,107	245,247	—	32,900

* 若干比較數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



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