



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)

股份代碼: 1238

2012年報



上海曹路寶龍城市廣場效果圖



宝龙城市广场

宝龙城市广场



SALVATORE FERRAGAMO

Maxira


LOUIS VUITTON





目錄

集團簡介	2
公司業務概覽	3
公司資料	7
公司里程碑	8
榮譽及獎項	10
主席報告書	12
管理層討論與分析	16
購物商場及酒店概覽	24
董事及高級管理人員	30
企業管治報告	34
董事會報告	43
獨立核數師報告	61
綜合資產負債表	62
資產負債表	64
綜合全面收益表	65
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	68
五年財務摘要	143



集團簡介

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

截至2012年12月31日，本集團已打造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。

本集團的成功發展源於本公司主席許健康先生的創新理念，從一開始就注入企業發展之中，並推動著寶龍變革。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2012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9個完全竣工項目。3個位於福建省、3個位於山東省、1個位於河南省、1個位於安徽省及1個位於江蘇省。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、3個位於福建省、2個位於河南省、1個位於浙江省、1個位於吉林省、3個位於天津市、2個位於上海市及1個位於重慶市。

截至2012年12月31日，本集團於中國擁有9個已完全竣工物業發展項目，以及22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6.10百萬平方米，包括9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3.15百萬平方米，包括18個項目的工程，其中6個位於江蘇省、3個位於山東省、2個位於福建省、2個位於河南省、1個位於浙江省及2個位於上海市、1個位於天津市及1個位於重慶市。
- 持作未來發展物業：本集團於16個持作未來發展項目中擁有的總建築面積約為4.64百萬平方米，其中部份亦為發展中物業。在持作未來發展物業中，本集團於天津市、山東省及吉林省擁有4個新項目，而本集團尚未開始發展該等項目。

物業投資

截至2012年12月31日，本集團持有並營運總建築面積約為1.41百萬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、洛陽市和新鄉市、山東省的泰安市、青島市城陽區、即墨市和李滄區、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。青島寶龍戴斯酒店於2012年2月正式開幕，本集團於2012年底合共擁有5家營運酒店，其中4家酒店聘喜達屋酒店集團擔任營運人，1家酒店使用戴斯品牌。

物業管理

本公司透過名下全資擁有的物業管理附屬附屬公司，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

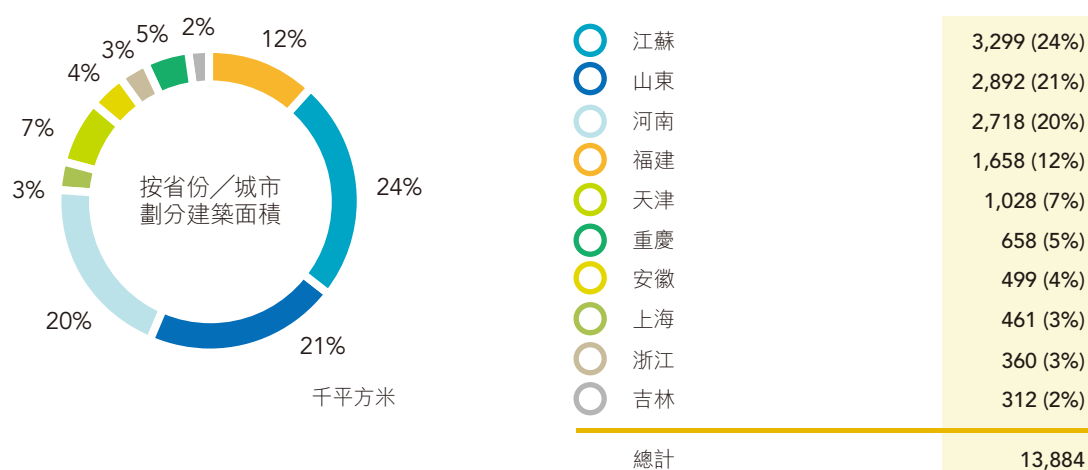
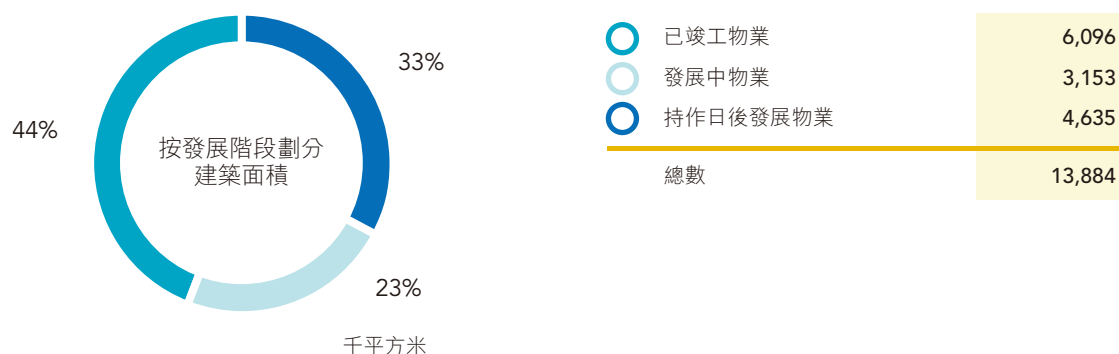
截至2012年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

建築面積(於2012年12月31日)

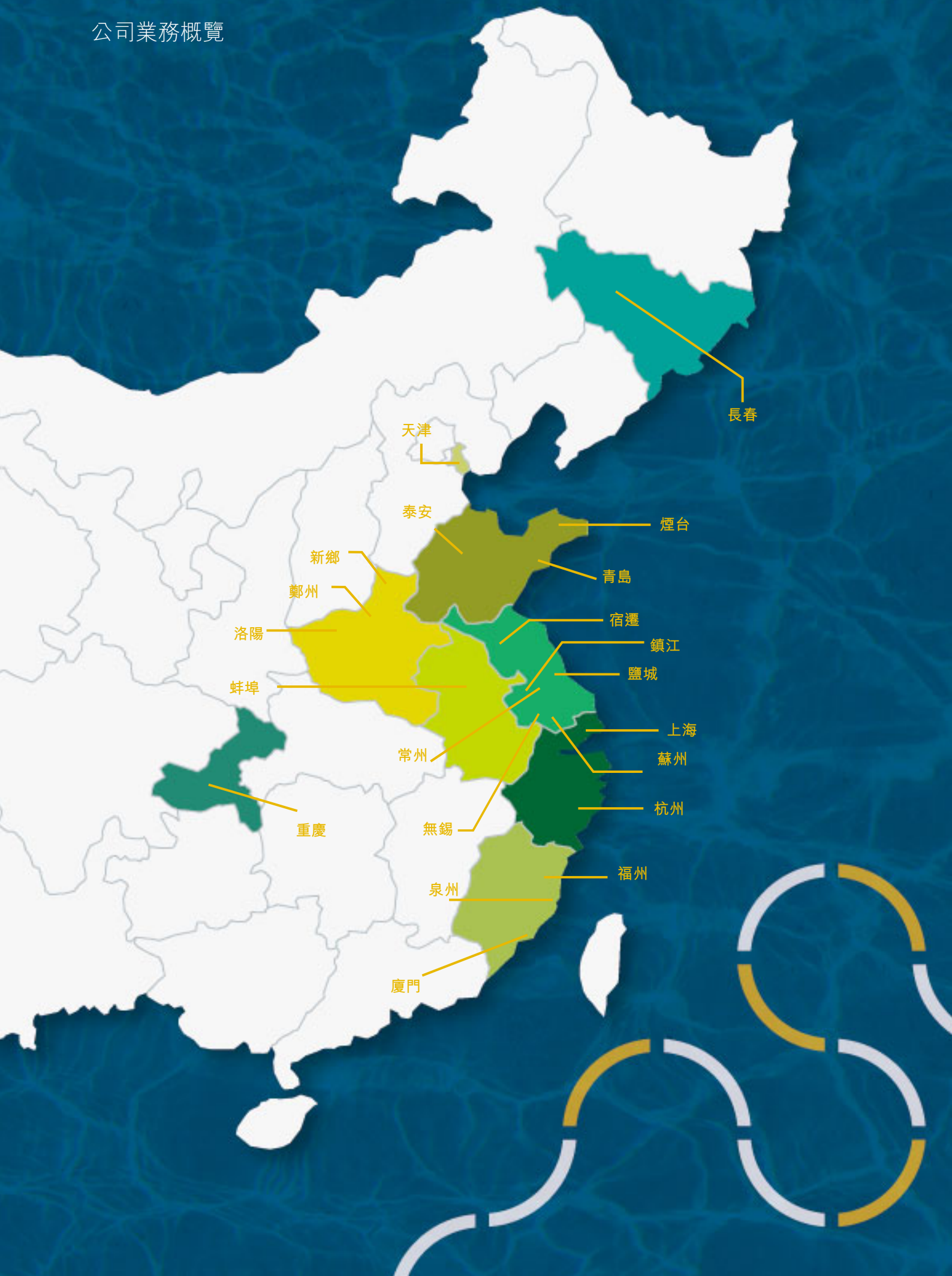
省份	項目	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)	我們應佔 的權益
福建省	泉州晉江寶龍金色家園	144	144	-	-	100%
	泉州安海寶龍豪苑	54	54	-	-	100%
	福州寶龍城市廣場	218	218	-	-	100%
	泉州安溪寶龍城市廣場	330	258	26	46	85%
	廈門項目	77	3	74	-	100%
	晉江寶龍城市廣場	835	-	622	213	100%
小計		1,658	678	723	258	
江蘇省	蘇州太倉寶龍城市廣場	287	214	51	22	100%
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	325	224	101	-	100%
	無錫寶龍城市廣場	287	287	-	-	80%
	宿遷寶龍城市廣場	486	350	136	-	100%
	鹽城寶龍城市廣場	497	475	22	-	100%
	常州寶龍城市廣場	1,050	216	40	794	100%
	鎮江寶龍城市廣場	366	-	191	175	100%
小計		3,299	1,766	542	991	
山東省	青島城陽寶龍城市廣場	284	284	-	-	100%
	泰安寶龍城市廣場	367	367	-	-	100%
	煙台海陽寶龍城市廣場	620	354	266	-	100%
	青島李滄寶龍城市廣場	165	-	-	165	100%
	青島即墨寶龍城市廣場	707	707	-	-	100%
	山東蓬萊寶龍城市廣場	749	117	66	566	100%
小計		2,892	1,828	332	732	
河南省	鄭州寶龍城市廣場	252	252	-	-	100%
	洛陽寶龍城市廣場	1,134	711	44	379	100%
	新鄉寶龍城市廣場	1,333	358	134	841	100%
小計		2,718	1,321	178	1,219	
天津市	天津寶龍國際中心	376	-	376	-	65%
	天津北線地項目	110	-	-	110	100%
	寶龍歐洲公園	542	-	-	542	100%
小計		1,028	-	376	652	
上海市	上海曹路寶龍城市廣場	170	-	102	68	100%
	上海華新虹橋寶龍城	291	-	156	134	100%
小計		461	-	258	202	

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	360	-	227	133	100%
小計		360	-	227	133	
安徽省	蚌埠寶龍城市廣場	499	499	-	-	100%
小計		499	499	-	-	
重慶市	重慶合川寶龍城市廣場	658	5	518	135	100%
小計		658	5	518	135	
吉林省	長春寶龍中心	312	-	-	312	100%
小計		312	-	-	312	
總計		13,884	6,096	3,153	4,635	

建築面積(於2012年12月31日)



公司業務概覽



董事

執行董事

許健康先生(董事會主席)
許華芳先生(總裁)
肖清平先生(執行副總裁)
施思妮女士(執行董事兼商業集團執行董事)

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

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
聶梅生女士

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
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

肖櫻林女士(於2012年10月4日獲委任)

授權代表

許華芳先生
肖櫻林女士(於2012年10月4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

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

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Sheddon Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

公司常年法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

2004

泉州安海寶龍豪苑，
福州寶龍城市廣場動工

2005

泉州晉江寶龍金色家園、
泉州安海寶龍豪苑竣工

蘇州太倉寶龍城市廣場I期動工

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

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

2003

泉州晉江寶龍金色家園動工

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

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

2012

青島寶龍戴斯酒店開業

新鄉寶龍城市廣場開業

投得煙台蓬萊的地塊

完成廈門明發購物中心收購

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

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

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煙台海陽雅樂軒酒店
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

榮譽及獎項

憑藉優質的設計、建築及營運能力，物業發展業務成績驕人，本公司贏得多項大獎。於2012年，本公司新增如下獎項：

公司獎項

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

- 2012中國房地產上市公司風險控制五強
- 2012中國房地產上市公司綜合實力五十強

中國房地產Top 10研究組

- 2012中國房地產百強企業
- 2012中國商業地產30強企業
- 「寶龍地產控股」2012中國商業地產公司品牌價值Top10
- 2011-2012中國房地產年度社會責任感企業
- 「寶龍城市廣場」2012中國商業地產項目品牌價值Top10
- 2012中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
- 2012中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10
- 寶龍地產獲中房指數院頒發2012在港上市房企綜合實力十強

中國房地產金磚獎評選委員會

- 2012最具投資價值地產上市公司

項目獎項

鎮江寶龍城市廣場：揚子晚報頒發之2012年度最值得期待地產
鎮江報業傳媒集團與鎮江市房地產業協會之鎮江市2012年最值得期待樓盤獎牌

曹路寶龍城市廣場：上海地產人大會頒發之2012上海價值標杆商業地產
2012EJU創新峰會暨地產人營銷盛典頒發之上海最具投資價值樓盤

虹橋寶龍城(華新)：2012EJU創新峰會暨地產人營銷盛典頒發之上海最期待樓盤

許健康先生之個人獎項

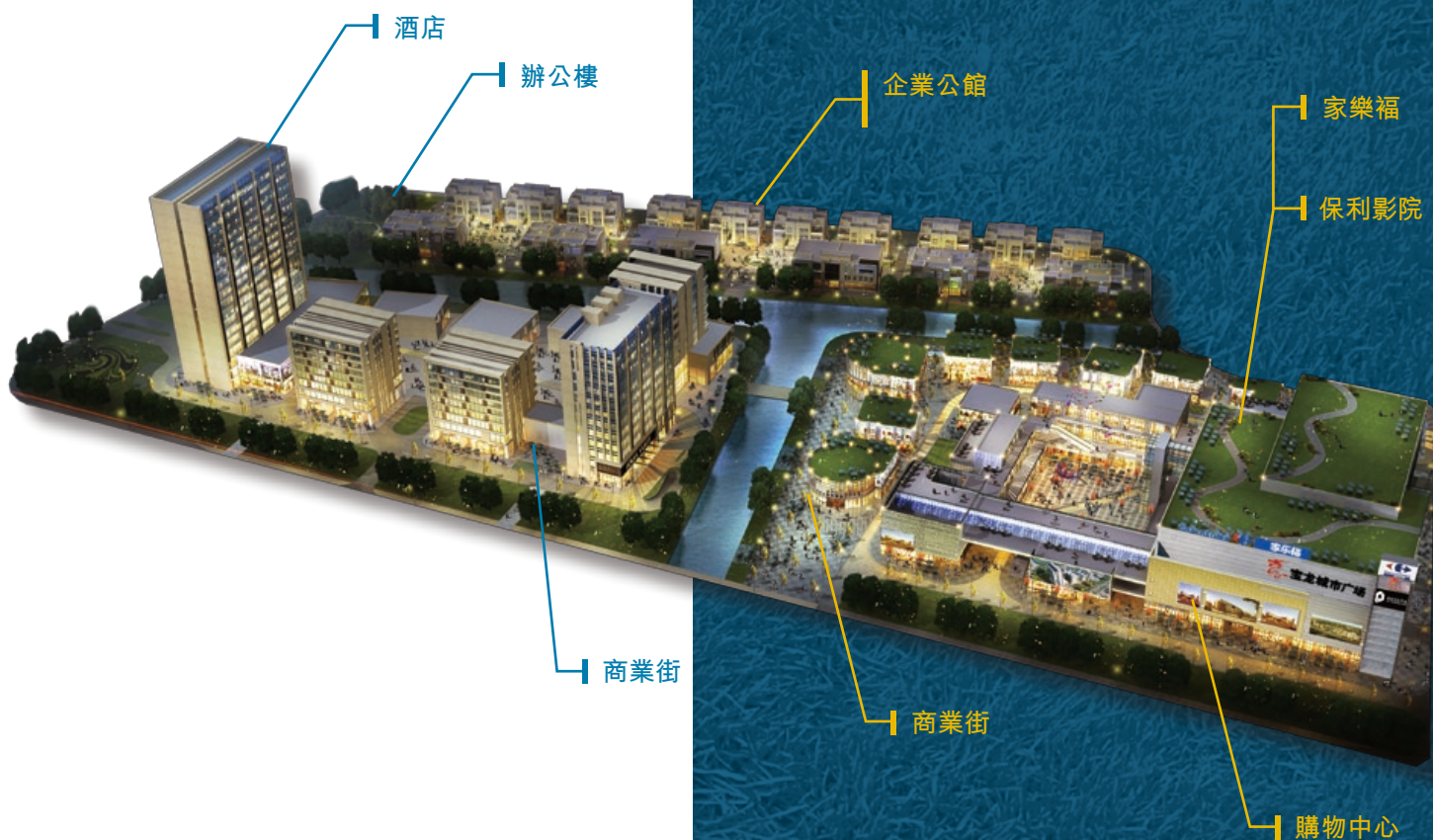
- 2012中國房地產品牌貢獻人物，中國房地產TOP10研究組頒發
- 2012中國商業地產傑出領袖人物，中國商業地產行業發展論壇

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：
上海曹路寶龍城市廣場



上海曹路 寶龍城市廣場



許健康
主席



尊敬的各位股東：

我謹代表寶龍地產控股有限公司董事會，欣然向全體股東呈報本集團截至2012年12月31日止年度之全年業績。在此，對各位股東支持和信任表示由衷的感謝。

把握市場節奏 實現全面經營提升

2012年中國經濟在複雜嚴峻的國際經濟形勢下實現了7.8%的相對穩定增長，房地產行業則在中央政府調控政策和市場波動的雙重作用下面臨著較大的經營壓力。全年房地產市場總體上呈現前低後高的走勢，上半年市場受調控影響較為低迷，下半年則在剛性需求和流動性復蘇的帶動下，呈現價量齊升的局面，全年房地產銷售總額仍較上年增長了約10%。中國政府繼續堅持推動經濟轉型、促進內需的政策，全年消費品零售總額較上年增

長了約14%，增幅遠高於總體經濟增長速度。期內，寶龍積極研判政策和市場走勢，成功把握市場節奏，完成約人民幣6,519百萬元的合約銷售，較上年增長18.9%。積極推動商業運營業務，實現租金及管理費收入人民幣508百萬元，較上年增長78.9%。整體經營績效實現較大提升。

2012年是本集團進軍商業地產的第10年，本集團長期專注在中國商業地產領域的努力已經使公司發展成為行業的領先品牌。為了進一步強化本集團的長期競爭力，從單純追求規模增長轉向追求經營品質和經濟效益的雙重提升，2012年本集團確定了「穩健經營、精益求精」的經營方針，地產開發以「技術管理、工程質量、成本控制、產品升級」四個提升為主綫，商業經營以「提升價值，打造品牌」為目標，經過全體上下的共同努力，公司的經營質量實現了全面提升，為公司在下一個十年的發展打下了堅實的基礎。

銷售結構優化發展新標杆項目

2012年合約銷售超額完成，得益於新項目如上海曹路、杭州下沙、河南新鄉、泉州晉江等項目開售獲得市場熱烈反應。其中，上海曹路項目是本集團地產進軍上海的第一個項目，也是在一綫城市的首個項目。作為三大國家級園區（張江、外高橋、金橋）的一站式時尚消費地，

填補了東上海商業的空白，成為5公里輻射圈內唯一的城市綜合體及東上海繁華商業中心，可輻射36萬高端消費人口，該項目的物業銷售及招商進展均超越預期。上述位於不同區域的新項目的成功，印證了本集團不斷創新商業模式和針對不同級別市場採取不同產品綫組合的策略的可行性。

新鄉寶龍盛大開業 商業版圖進一步擴大

繼2011年6月有6個寶龍城市廣場開業，2012年9月河南新鄉寶龍城市廣場盛大開業，新鄉項目成功吸引眾多國內外知名品牌加盟，為當地提供中高端時尚品牌消費，



主席報告書

同時亦優化了新鄉現有商圈的商業結構，提升了該地的商業質量。本集團至今共經營了13家寶龍城市廣場，開業項目數量及開業面積均位居行業前列。

破舊立新 為老項目打造嶄新面貌

吸取了整整十年的商業地產經驗，本集團於2012年全面檢討各項目的營運效益，經過持續努力，通過引進新的國際性或地區性品牌，成功為部分老項目重新打造嶄新面貌，全面改善總體營運情況及項目的市場認受性。當中成功轉型的項目包括青島城陽寶龍城市廣場及蚌埠寶龍城市廣場，出租率得以顯著提升外，客流量亦隨之增加，得到地方政府及媒體的一致認同。

吸納優質地塊 加強土地儲備

多年來，價廉物美的土地儲備始終為集團的重要優勢之一。於2012年本集團持續物色並在確保經營及財務穩健的基礎上積極吸納優質地塊。鑒於上半年市場仍然波動，為審慎起見本集團沒有進行任何土地收購。而下半年市場氣氛回暖，為進一步鞏固土地儲備於2012年底前後新增了山東蓬萊及上海奉賢兩塊地塊。未來本集團將聚焦於現有目標拓展區域，重點拓展長三角核心區域，並鞏固環渤海、中部地區、及海峽西岸地區，以謹慎的態度適度補給土地儲備。



展望

2013年，本集團將致力於強化銷售以提升資產流動性，同時不斷提高商業營運效益，實現快速周轉與資產質量提升的雙輪驅動。一如以往，經營及產品質量始終為寶龍的著眼點，集團將在現有的標準上進一步細化要求，務求打造更完美的品牌。最後，本集團將繼續加強人才培訓，知人善任，以人為根本，透過建立強大的團隊增強集團的競爭力及執行能力。相信在公司上下的齊心努力下，本集團將可以持續改善經營績效，不斷鞏固及加強行業地位，為股東爭取最佳的長期回報。

最後，本人謹代表董事會向本集團的投資者、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

2013年3月18日

管理層討論與分析



許華芳
總裁

整體表現

截至2012年12月31日止年度，集團收入錄得人民幣5,872百萬元(2011年：人民幣5,254百萬元)，較去年增長11.8%。

截至2012年12月31日止年度，物業銷售錄得收益人民幣4,976百萬元(2011年：人民幣4,749百萬元)，較去年增加4.8%。於回顧年內，物業銷售收益理想，主要由於發售物業之地區增加。

截至2012年12月31日止年度，本集團積極推動商業運營業務，實現租金和物業管理費服務收入人民幣508百萬元，較上年增長78.9%。整體經營績效實現較大提升。

截至2012年12月31日止年度，純利為人民幣2,213百萬元(2011年：人民幣3,550百萬元)，截至2012年12月31日止年度之本公司權益持有人應佔部分為人民幣2,194百萬元(2011年：人民幣3,415百萬元)。

業務回顧

截至2012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。

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。截至2012年12月31日止年度，已竣工及交付項目的總建築面積合共約為863,082平方米(2011年：657,575平方米)，較2011年同期之總建築面積增加31.3%。



管理層討論與分析

有關回顧年內已出售及交付項目之進一步資料如下：

	二零一二年財政年度		
	已出售及 交付面積 (平方米)	收益 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
鄭州			
商業	24	424	17,905
泰安			
商業	1,236	13,584	10,991
蚌埠			
商業	542	3,117	5,754
洛陽			
商業	31,190	277,387	8,893
住宅	117,643	615,042	5,228
青島城陽			
商業	3,280	19,558	5,962
無錫旺莊			
商業	4,320	35,279	8,166
無錫玉祁			
商業	32	184	5,697
住宅	28,881	127,240	4,406
宿遷			
商業	4,679	37,060	7,920
住宅	1,801	6,762	3,755
青島李滄			
商業	2,685	19,128	7,124
住宅	171	596	3,487
煙台海陽			
商業	474	4,037	8,523
住宅	1,035	13,174	12,724
新鄉			
商業	7,504	102,655	13,681
住宅	165,938	664,351	4,004
鹽城			
商業	66,637	484,384	7,269
住宅	565	5,788	10,251
常州			
商業	2,634	42,911	16,292
住宅	100,570	620,397	6,169
青島即墨			
商業	22,704	277,050	12,203
住宅	152,422	785,845	5,156
安溪			
商業	54,839	388,136	7,078
住宅	83,533	380,647	4,557
重慶			
住宅	5,285	26,007	4,921
廈門			
商業	2,460	24,917	10,127
總計	863,082	4,975,660	5,765

二零一二年財政年度

	已出售及 交付面積 (平方米)	收益 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
商業	205,240	1,729,811	8,428
住宅	657,842	3,245,849	4,934

合約銷售表現

於回顧年度，本公司合約銷售額為人民幣6,519百萬元(2011年：人民幣5,481百萬元)，較2011年同期增加18.9%。於2012年，本公司合約銷售面積約為843,383平方米，(2011年：811,959平方米)。

物業投資及商業經營

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。繼2011年有6個新商場開業，回顧年內，本集團第三代購物中心河南新鄉寶龍城市廣場於2012年9月成功開業，截至2012年12月31日止年度，本集團共經營了十三家寶龍城市廣場。

除新開業項目外，2012年對部分老項目如青島城陽寶龍城市廣場、蚌埠寶龍城市廣場的部分主力商家進行了調整，整體經營狀況有所改善。

於2012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1,678,511平方米(2011年：1,454,365平方米)，較2011年之面積增加15.4%。

截至2012年12月31日止年度，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣321百萬元(2011年：人民幣195百萬元)，較2011年增加64.6%。

截至2012年12月31日止年度，本集團來源於提供物業管理服務的物業管理服務費收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣187百萬元(2011年：人民幣89百萬元)，較2011年增加110.1%。

截至2012年12月31日止年度，租金和物業管理服務收入為人民幣508百萬元(2011年：人民幣284百萬元)。租金收入和物業管理服務收入增長，除了由於於2012年底有1個新購物商場開幕，以致租賃總面積增加，主要是因為集團不斷成功加強吸引多國內外知名品牌加盟，為當地提供中高端時尚品牌消費，同時亦優化了多個商業廣場的業態結構，提升了該地的商業質量，吸引了客流。

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，於回顧年內，本集團經營四家星級酒店及一家廉價酒店。即青島寶龍福朋喜來登酒店、泰安寶龍福朋喜來登酒店、太倉寶龍福朋喜來登酒店、海陽雅樂軒酒店及青島寶龍戴斯酒店。於回顧年內，本集團錄得酒店收入約為人民幣175百萬元(2011年：人民幣138百萬元)，較2011年增加26.8%。

管理層討論與分析

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2012年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為7.8百萬平方米，其中，土地儲備項目約3.2百萬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。

於回顧年內，市場仍然處於波動狀況，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，僅於2012年底前後新增了山東蓬萊及上海奉賢兩塊地塊。

財務回顧

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。截至2012年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣3,540百萬元(2011年：人民幣2,951百萬元)，較2011年增加20.0%，主要反映收益之相應增長。

毛利及毛利率

截至2012年12月31日止年度，毛利為人民幣2,332百萬元(2011年：人民幣2,303百萬元)，較2011年略有增加；毛利率2012年為39.7%，較2011年的43.8%輕微下跌，主要是由於酒店等其他經營收入增加所致。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2012年12月31日止年度，銷售及營銷成本及行政開支約為人民幣714百萬元(2011年：人民幣712百萬元)，較2011年增長約0.28%，主要是由於本集團進一步的嚴格控制各項費用所致，以本集團成本導向的策略一致。

投資物業重估收益

截至2012年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣1,744百萬元(2011年：人民幣3,559百萬元)，較2011年下降51.0%，主要是由於相較2011年本集團有6家商業廣場開業，而本年內本集團只有1家商業廣場開業，回顧年內的投資物業增值主要是原有投資物業重估增值。

所得稅開支

截至2012年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣1,197百萬元(2011年：人民幣1,736百萬元)，較2011年減少31.0%，主要是由於2012年投資性物業的評估增值較2011年有較大減少。

本公司權益持有人應佔利潤

截至2012年12月31日止年度，本公司錄得權益持有人應佔利潤人民幣2,194百萬元(2011年：人民幣3,415百萬元)，較2011年下降35.8%。

截至2012年12月31日止年度，核心利潤(不計及應佔投資物業公允價值收益利潤)約為人民幣968百萬元(2011年：人民幣903百萬元)，較2011年上升7.2%。核心利潤率(不包括應佔投資物業公允價值收益利潤)為16.5%，較2011年之17.2%減少。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、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2012年的流動資金充足，於2012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2,010百萬元(2011年：人民幣1,819百萬元)。

借款

於2012年12月31日，借款總額為人民幣11,054百萬元(2011年：人民幣9,356百萬元)，較2011年增加了18.1%。

於2012年12月31日，本集團淨債務(借款總額減現金及現金等價物)為人民幣9,602百萬元(2011年：人民幣7,945百萬元)，淨資產負債比率(淨債務除以權益總額)為58.2%。

本集團的借款總額中，一年內到期的借款為人民幣3,322百萬元，而一年後到期的借款為人民幣7,732百萬元。

於2013年1月18日，本公司按98.608%折讓發行總金額為250,000,000美元之美元(「美元」)計值優先票據。名義利率為每年11.25厘；到期日為2018年1月18日。根據優先票據契約之相關條款，本公司有權於到期日前贖回該等優先票據。有關發行該等優先票據之其他詳情，請參閱本公司日期為2013年1月21日之公布。

借款成本

於2012年12月31日，借款的實際利率如下：

	12月31日	
	2012年	2011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%	13.46%
— 2014年9月到期的優先票據	15.50%	15.50%
銀行及其他借款	8.59%	7.76%
融資租賃負債	7.90%	—

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，資金的條款乃整體於本集團的層面受到集中檢討及監督。

管理層討論與分析

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

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收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2012年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣18,903百萬元的物業及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售竣工物業及受限制現金抵押，以獲取授予本集團的借款。於2012年12月31日，有抵押的銀行借款總額為人民幣7,673百萬元。

財務擔保

本集團發出財務擔保的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	3,723,131	2,995,056

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	2,291,304	3,907,013
— 收購土地使用權	407,211	1,205,200
	2,698,515	5,112,213

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年以內	11,227	13,227
一年以上但兩年以內	11,227	727
兩年以上但三年以內	10,719	–
	33,173	13,954

重大收購及出售

於2012年12月31日止年度，本集團未出現重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員5,087名(2011年：4,154名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣405百萬元。為激勵員工，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向那些有突出貢獻的員工提供年終花紅。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並作出所須調整，從而與業內的薪金水平看齊。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。



購物商場及酒店概覽

購物商場



新鄉寶龍城市廣場

開幕日期：

2012年9月

主要租戶：

嘉年華KTV、永輝超市、蘇寧電器、拉夏貝爾、DMG國際影城

面積：

約90,000平方米



泰安寶龍城市廣場

重新開幕日期：

2012年9月

主要租戶：

新時代百貨、橫店影城

面積：

約63,000平方米



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122,000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131,000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、屈臣氏、大潤
發、拉夏貝爾、歡樂迪KTV

面積：

約55,000平方米

購物商場



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



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、中影東方國際影城、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

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



青島城陽寶龍城市廣場

開幕日期：

2009年10月

主要租戶：

大潤發超市、周大生珠寶、蘇寧電器、鑫複盛大酒店、巴黎春天、中國電影集團公司

面積：

約299,000平方米

購物商場



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



青島寶龍戴斯酒店

開幕日期：
2012年1月

地址：
中國山東省
青島市
李滄區
青山路689號
(郵編：266100)



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)



董事及高級管理人員

執行董事

許健康，61歲，董事會主席，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。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，同時擔任中華全國工商業聯合會副主席及全國工商聯房地產商會副主席。此外，許健康先後被授予「中國最具影響力企業家」、「中國公益事業特別貢獻獎」及「中國商業地產傑出領袖人物」等多項殊榮。許健康為許華芳及許華芬的父親。

許華芳，35歲，董事會執行董事兼本集團總裁，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2012年任上海市政協委員及廈門市政協委員，同時是世界晉江同鄉總會董事。許華芳先後榮獲了「福建省十大傑出青年企業家」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「2009CIHAF中國房地產十大新領軍人物」等多項殊榮。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，64歲，董事會執行董事兼本集團執行副總裁，主要負責本公司的行政管理。彼於1997年至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟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，32歲，董事會執行董事兼商業集團執行董事，主要負責本集團的成本管理與商業集團整體策略。施思妮於2003年1月加盟廈門寶龍大酒店擔任董事，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大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。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，37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，47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。2009年7月，出任寶龍地產執行董事；2009年10月，出任寶龍地產下屬寶龍商業集團總經理。2012年3月加盟萬通立體之城投資管理有限公司任總經理，2013年1月以合夥人身份出任三益資本董事總經理。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、2009年畢業於廈門大學高級經理人發展課程。

獨立非執行董事

魏偉峰，51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、香港樹仁大學法律系兼任教授及香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員。魏博士最近獲香港特別行政區行政長官委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官首成員。魏博士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、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。魏博士曾為一所獨立運作企業服務提供商(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，魏博士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。魏博士擁有超過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。魏博士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。魏博士是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會會員。魏博士於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，53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。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藉和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦於2010年中獲委任為MI Energy Holdings的獨立非執行董事。

聶梅生，72歲，董事會獨立非執行董事。畢業於清華大學土木建築系給水排水專業。彼於中國市政工程西南設計院擁有逾18年工作經驗。於1995年至2000年，彼曾出任中國建設部科學技術司司長以及建設部科學技術委員會副主任。彼1998年曾出任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年至2008年出任全國工商聯執委會委員。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2013年起，任全聯房地產商會名譽會長。2013年2月起為中國太平洋經濟合作全國委員會第十二屆委員。彼曾為上海實業城市開發集團有限公司(前稱中新地產集團(控股)有限公司)(香港股份代號：563)之獨立非執行董事，直至2010年7月26日辭任。

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。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。

高級管理人員

郭君，51歲，本公司執行副總裁，負責公司規劃設計、技術管理、產品研發、決策組織工作。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。

林峰利，45歲，本公司副總裁，負責集團市場營銷及投資拓展。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。

任瑞霞，43歲，本公司副總裁，負責項目管理、建設、成本、質量管理。彼從事房地產開發及相關行業20餘年，先後擔任和記黃埔地產(上海)有限公司項目統籌經理；盛高置地(控股)有限公司的總經理助理、項目總經理、區域常務副總經理、區域總經理、執行副總裁兼綜合體事業部總經理。彼畢業於天津大學土木工程系建築結構專業，獲得工學士學位。其後畢業於清華大學工商管理專業，獲得碩士學位。彼於2012年11月加盟本公司。

潘韜，43歲，本公司副總裁兼商業集團總經理，全面主持商業集團經營管理工作。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當訪問學者。彼於2011年9月加盟本公司。

廖明舜，49歲，本公司副總裁兼首席財務官，負責本公司整體財務管理工作。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。

曹志東，42歲，本公司副總裁，負責行政及人力資源管理。曾經擔任復星國際總裁助理，復地(集團)股份有限公司副總裁、高級副總裁，上海新黃浦(集團)有限公司人力資源總部副經理。彼於上海交通大學分別於1993、1997、2000年獲得工學與管理雙學士學位、工學碩士學位、管理學博士學位。彼於2013年4月加盟本公司。

尤曉笛，38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。

肖櫻林，39歲，本公司公司秘書兼投資者關係總監，負責本公司上市合規管理及投資者關係。曾經擔任聯華超市股份有限公司(股票代號：HK0980)之公司秘書，曾經負責香港特許秘書公會在中國華東地區公司治理專業推廣工作。彼於上海社會科學院取得金融學碩士學位。在公司秘書及上市合規、投資者關係領域有豐富經驗。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員，以及中國註冊會計師協會的執業會計師。彼於2012年加盟本公司。

遵守企業管治常規守則

董事會欣然提呈本集團截至2012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2012年12月31日止年度內，除本文就偏離守則條文第A.6.7條所披露者外，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的條文。

董事會

董事會組成

於2012年12月31日及截至本年報日期，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。董事的履歷載於本年報第30至32頁。

董事責任

董事會的主要職能及職責為監督本集團的管理、業務、策略方向及財務表現，同時儘量提高本集團的財務表現，作出符合本集團最大利益的決定。董事會亦全面負責制定有關本集團業務經營的商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。董事會已向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，非執行董事許華芬女士與本公司訂立任期為三年的服務合同，非執行董事劉曉蘭女士與本公司訂立任期為一年的服務合同。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。於截至2012年12月31日止年度，本公司已於所有時間遵守上市規則第3.10條及第3.10A條，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。根據年度確認書，所有獨立非執行董事已根據上市規則的規定向本公司確認其獨立性，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。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2012年12月31日止年度，董事會分別於2012年3月22日及2012年8月30日舉行了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。董事可親自出席或以電子通訊的方式參與會議。

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，安排採購適當之董事及高級人員責任保險，就彼等履行職責時引起若干法律責任提供適當保障。並會每年檢討保險保障範圍。

截至2012年12月31日止年度，個別董事出席董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	董事會會議 已出席的次數／開會次數	股東週年大會 已出席的次數／開會次數
執行董事		
許健康先生(董事會及提名委員會主席)	2/2	1/1
許華芳先生(總裁)	2/2	0/1
肖清平先生	2/2	0/1
施思妮女士	2/2	0/1
非執行董事		
許華芬女士	2/2	0/1
劉曉蘭女士(於2012年4月1日調任)	2/2	0/1
獨立非執行董事		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	2/2	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)	2/2	0/1
聶梅生女士	2/2	0/1

守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司之股東大會。本公司兩名非執行董事許華芬女士及劉曉蘭女士以及本公司兩名獨立非執行董事梅建平先生及聶梅生女士因另有公務，未能出席本公司所舉行截至2012年12月31日止年度之股東週年大會。

企業管治報告

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。

主席及行政總裁

許健康先生為董事會主席，而許華芳先生則為本公司總裁。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。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，本公司已透過舉行研討會及向董事提供培訓資料，安排合規律師為董事提供專業培訓，董事於截至2012年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

第一次培訓日期：2012年5月3日

參與董事：許健康，許華芳，肖清平，施思妮，劉曉蘭，魏偉峰，聶梅生

第二次培訓日期：2012年12月12日

參與董事：許華芬，梅建平

培訓課程概要：

1. 上市公司之披露責任
2. 有關董事職能及責任之更新－證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)項下企業管治守則及披露規定以及相關上市規則的修訂

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，於截至2012年12月31日止整個年度，均有遵守標準守則所規定的準則。

董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2012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2012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

董事會轄下已成立3個委員會，並將各種職責分派至各委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。全部董事委員會均按各自職權範圍履行其特定職務，而該職權範圍於本公司網站可供股東查閱。董事會有充足資源以履行其職責。

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

企業管治報告

審核委員會遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載守則條文第C3條的規定，訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是就本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理制度的有效性向董事會提供獨立檢討報告，監管審計程序及履行董事會所委派的其他職務及責任，具體包括(但不限於)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2012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，並提出建議改善本集團的內部監控。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2012年12月31日止年度會議的情況載列如下：

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

企業管治職能

於回顧年內，審核委員會亦負責制定本公司的企業管治政策，以履行企業管治職務如下：

- 制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並提出推薦意見；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團遵守所有法例及監管規定(如適用)的政策及常規；
- 制定、檢討及監察本集團僱員及董事適用的行為守則及合規指引(如有)；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則以及企業管治報告所載披露規定的情況。

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：

梅建平先生(薪酬委員會主席)

許華芳先生

聶梅生女士

薪酬委員會已採納參考上市規則附錄十四守則條文第B.1.3條的規定，訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就發展該等薪酬政策設立正式而具透明度的程序，向董事作出建議；釐定董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；參照董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現為基準的薪酬。

於截至2012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2012年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的會議數／開會次數
梅建平先生	2/2
許華芳先生	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上市規則附錄十四守則條文第A.5.2條載列的規定，訂立書面職權範圍。提名委員會已獲授權力及權限，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及高級管理層之人選、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。

企業管治報告

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周年大會為止，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周年大會，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周年大會輪席退任，並於該次大會上獲重選，始可留任。

於截至2012年12月31日止年度，提名委員會舉行了2次會議。提名委員會個別成員出席截至2012年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席的會議數／開會次數
許健康先生	2/2
梅建平先生	2/2
聶梅生女士	2/2

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2012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。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師關於其對本公司截至2012年12月31日止年度的綜合財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

於截至2012年12月31日止年度，涉及向本集團提供審計服務及非審計服務(主要為中期審閱)的已付／應付本集團核數師酬金分別為人民幣3.9百萬元和人民幣0.9百萬元。

股東關係

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

股東提請及召開股東特別大會（包括於股東特別大會上提出決議案）的程序

- 任何兩名或多名股東在遞交申請書當日須持有本公司不少於十分之一附帶投票權可於本公司股東大會上投票的繳足資本（「合資格股東」），有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請（「申請書」），要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。
- 欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點（地址為香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室），註明致公司秘書收啟。
- 申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。
- 本公司將檢查申請書，以及向本公司的各分支股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內安排於並其後21天內召開的股東特別大會，以於股東特別大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。然而，倘申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，這個結果會向合資格股東建議，同時董事會將不會召開股東特別大會，亦不會於本公司股東特別大會或任何其他股東大會上就合資格股東提呈的決議案進行表決。

企業管治報告

- 倘董事會未能在申請書遞交當日起計21天內通知股東，申請書並無妥為排列及未有遵照本公司之組織章程大綱及細則，且董事會未能召開股東特別大會，合資格股東(或任何一名或多名合資格股東，彼等須佔超過一半所有簽署申請書的合資格股東的總投票權)有權根據本公司組織章程大綱及細則以董事會召開股東特別大會的方式自行召開股東特別大會，惟就此召開的股東特別大會必須於申請書遞交當日起計三個月內舉行。就合資格股東因董事會未能召開大會而產生的所有合理費用，本公司應當向相關合資格股東進行補償。

截至2012年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

投資者關係概覽

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

本公司於2012年被邀參與了7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160位投資者見面溝通，除了有效地推進雙向互動，鼓勵訊息交流，亦大大提升了公司在資本市場的透明度，完善了本集團的投資者關係工作。

2012年寶龍曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 1月：瑞銀2012年大中華研討會(上海)
- 5月：巴克萊銀行2012亞洲房地產會議(香港)
- 5月：摩根士丹利第三屆香港投資峰會(香港)
- 7月：花旗香港／中國小型會議(英國)
- 9月：瑞銀香港／中國房地產會議(香港)
- 11月：花旗2012大中華投資者會議(澳門)
- 11月：美銀美林新中國會議(北京)

股東、投資者及媒體可透過下列途徑向本公司作出查詢：

電話號碼：+86-21-51759999/+852-21693058

以郵寄方式：中國上海市長寧區虹橋路1452號古北國際財富中心15樓
香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室

致：尤曉笛先生／肖櫻林女士／傅寶琳女士

以電郵方式：youxid@powerlong.com/xiaoyl@powerlong.com/fubl@powerlong.com

董事欣然提呈彼等截至2012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、物業投資及其他物業開發相關服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度之業績載於本年報第62至142頁。

董事會建議就截至2012年12月31日止年度派發末期股息每普通股人民幣8分。建議之末期股息，倘在本公司2013年5月20日舉行之股東週年大會上獲得通過，將派付予於2013年5月29日登記在本公司股東名冊上之股東。本公司將於2013年5月24日至2013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2013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2012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、19、30以及綜合權益變動表內。

於2012年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,402百萬元(2011年：人民幣3,308百萬元)。

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2012年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

董事會報告

捐款

截至2012年12月31日止年度本集團的慈善捐款及其他捐獻為人民幣7,806,000元(2011年：人民幣25,913,000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18。

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143至144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(總裁)

肖清平先生(執行副總裁)

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，施思妮女士、劉曉蘭女士及聶梅生女士將輪流退任董事，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

各執行董事及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂一項服務合同，自2012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。於該服務合約到期後，劉曉蘭女士已與本公司重續服務合約，自2013年4月1日起為期一年。各獨立非執行董事已與本公司簽訂一項委任函，自2012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27。

董事於重大合約的權益

除於本年報綜合財務報表附註36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(「購股權計劃」)及一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，旨在對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2012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400,000,000股股份(相當於在2012年12月31日的已發行股本約9.88%)。

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2012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2012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：

<u>行使期</u>	<u>可行使購股權數目</u>
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：

<u>最少期限</u>	<u>可行使購股權數目</u>
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2012年 12月31日
		於2012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	-	(1,400,000)	5,600,000
	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	-	(440,000)	1,760,000

類別	行使期	購股權數目			於2012年 12月31日
		於2012年 1月1日	年內授出	年內已行使/ 失效/註銷	
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	-	(360,000)	1,440,000
	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	-	(240,000)	960,000
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	-	(240,000)	960,000
	董事	總計	13,400,000	-	(2,680,000)

類別	行使期	購股權數目			於2012年 12月31日
		於2012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	3,652,000	-	(3,652,000)	-
	2011年9月16日至 2013年9月15日	3,652,000	-	(788,000)	2,864,000
	2012年9月16日至 2014年9月15日	3,652,000	-	(788,000)	2,864,000
	2013年9月16日至 2015年9月15日	3,652,000	-	(788,000)	2,864,000
	2014年9月16日至 2016年9月15日	3,652,000	-	(788,000)	2,864,000
僱員	總計	18,260,000	-	(6,804,000)	11,456,000
	總計	31,660,000	-	(9,484,000)	22,176,000

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。於2012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2012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	44.61%
	好倉	實益擁有人	27,479,000	0.68%
	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	14.96%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註3)	300,000,000	7.41%

附註：

1. Skylong Holdings Limited持有1,805,637,000股股份，且Skylong Holdings Limited由許健康全資及實益擁有。
 2. Sky Infinity Holdings Limited持有605,400,000股股份，且Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資及實益擁有。
 3. Walong Holdings Limited持有300,000,000股股份，且Walong Holdings Limited由許華芬全資及實益擁有。
- * 百分比指於2012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	5,600,000	0.1383%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	1,760,000	0.0435%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,440,000	0.0356%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	960,000	0.0237%
劉曉蘭女士	好倉	實益擁有人	960,000	0.0237%

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19內披露。

* 百分比指於2012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)	5,700,000美元	2.85%

附註：該5,700,000美元優先票據由Sky Infinity Holdings Limited持有，而Sky Infinity Holdings Limited由許華芳全資實益擁有。

除上文披露者外，於2012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。

董事會報告

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2012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)	44.61%
許健康(附註1)	實益擁有人	27,479,000 (L)	0.68%
	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)	14.96%
Walong Holdings Limited (附註1及4)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.41%
Wason Holdings Limited (附註1及5)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.41%

附註：

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

* 百分比指於2012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。

根據上市規則第13.17及13.18條作出的披露

於2011年9月8日，本公司根據本公司、子公司擔保人(定義見該公佈)、母公司擔保人(定義見該公佈)、認購人(定義見該公佈)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為配售代理)訂立日期為2011年8月30日的認購協議發行於2014年9月到期且本金總額為1,000,000,000港元的優先票據。兩名母公司擔保人(定義見該公佈)Skylong Holdings Limited及Walong Holdings Limited已訂立股份抵押契據，據此，代表票據持有人向香港上海滙豐銀行有限公司(作為代理)抵押本公司股份作為該等優先票據的抵押品，及擔保票據項下全部應付款項將妥為及準時支付。進一步詳情請參閱本公司日期為2011年9月8日的公佈。

除上文披露者外，於2012年12月31日，本公司並無須根據上市規則第13.17及13.18條作出披露的其他責任。

不競爭承諾的執行情況

登載本公司於2009年9月25日刊發的招股章程(「招股章程」)及2010年1月4日、2010年6月30日、2010年12月31日、2011年6月30日、2012年1月3日及2012年6月29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(母公司集團)收購明發中心(廈門寶龍集團與一名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。於2012年12月31日，在本公司與母公司集團之間的相互協定基礎上，訂約方訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂收購的若干條款，據此協定母公司集團僅將相關物業58,265平方米的其中56,517平方米轉讓予本公司。母公司集團已於2012年12月18日將相關物業的56,517平方米轉讓予本公司。母公司集團已於2012年12月31日將款項人民幣18,000,000元(相當根據收購餘下面積1,748平方米按比例計算的預付金額)支付予本公司，作為母公司未有將相關餘下1,748平方米物業轉讓至本公司的補償，該收購全部完成。進一步詳情請參閱本公司日期為2012年12月31日的公佈。

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大酒店及晉江寶龍大酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述兩間酒店與本集團的發展項目內包含的酒店沒有實際或潛在競爭。廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店的詳情載於招股章程內。

除上文所披露者外，於2012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2012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「關聯人士交易」中披露。

持續關連交易

截至2012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：

獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報及公告規定的持續關連交易

(1) 與澳門寶龍集團訂立的酒店住宿服務協議

於2009年9月4日，本公司與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684,000元並獲聯交所豁免額度人民幣4,600,000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及許華芳擁有的商鋪提供物業管理服務，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1,749,000元並獲聯交所豁免額度人民幣3,500,000元。

(3) 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」）訂立一項保安服務協定（「保安服務協定」），據此福建平安同意為本集團提供特定保安智慧系統服務，年期自2010年7月1日起至2012年12月31日止。保安服務協定的詳情載於本公司於2010年7月1日刊發的公佈內。於2012年12月28日，雙方重續現有保安服務協定，自2013年1月1日起至2015年12月31日（包括首尾兩日）止為期3年。重續保安服務協定的詳情載於本公司於2012年12月28日刊發的公佈內。

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，在保安服務協定下，交易的總金額為人民幣36,539,000元以及獲聯交所豁免年度上限為人民幣120,000,000元。

(4) 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437,000元以及年度獲聯交所豁免額度上限為人民幣7,000,000元。

(5) 長期租賃協議

本集團(作為業主)與福州樂園及青島樂園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
青島樂園	青島城陽區	18,564	10	13.50百萬元	遊樂場

福州樂園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15,809,000元並獲聯交所豁免額度人民幣23,100,000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。根據上市規則第14A.38條，本公司核數師已就本集團於本年報第56頁至第58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聯交所。

股息

董事會已建議就截至2012年12月31日止年度支付末期股息每普通股人民幣8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2013年7月支付予本公司股東名冊之股東。

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，本公司就截至2012年12月31日止年度一直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43頁企業管治報告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2013年5月14日(星期二)至2013年5月20日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格出席將於2013年5月20日(星期一)舉行本公司之應屆股東週年大會並投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2013年5月13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。為確定合資格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2013年5月23日(星期四)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2013年5月24日至2013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。須待股東於2013年5月20日(星期一)舉行之股東周年大會上批准建議派付末期股息，末期股息將派付予於2013年5月29日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2012年12月31日止年度，本公司以每股介乎0.98港元至1.01港元的價格從市場購回合共3,066,000股本公司股份，總代價為3.06百萬港元。所有購回股份其後已於2012年2月17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2012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
2012年1月	3,066,000	1.01	0.98	3,055,330

董事會報告

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2012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2012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

須於應屆股東周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周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，2013年3月18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62至142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2012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。

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2012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，2013年3月18日

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



綜合資產負債表

		12月31日	
	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	1,578,966	1,676,394
土地使用權	7	543,527	648,722
投資物業	8	18,147,844	15,025,359
於一家共同控制實體之權益	15	1,012,423	887,131
遞延所得稅資產	21	167,094	146,446
貸款及應收款	11	270,000	-
		21,719,854	18,384,052
流動資產			
開發中物業	9	10,789,478	6,407,247
持作銷售竣工物業	10	2,649,985	2,228,846
貿易、其他應收款以及貸款	11	1,452,635	1,357,441
預付款	12	1,371,281	3,682,762
預付所得稅		195,964	122,910
可供出售金融資產	13	16,462	-
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,750	2,524
受限制現金	16	557,979	407,428
現金及現金等價物	17	1,452,217	1,411,182
		18,487,751	15,620,340
總資產		40,207,605	34,004,392
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	3,035,471	3,037,979
其他儲備	19	488,132	400,150
保留盈利			
— 擬派末期股息	32	323,841	243,065
— 未分配保留盈利		12,191,620	10,319,245
		16,039,064	14,000,439
非控制性權益		460,376	404,891
總權益		16,499,440	14,405,330

	附註	12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	20	7,731,776	6,919,854
遞延所得稅負債	21	3,009,963	2,420,330
		10,741,739	9,340,184
流動負債			
貿易及其他應付款	22	3,910,015	3,109,877
客戶墊款		3,633,826	2,786,218
即期所得稅負債	23	2,100,335	1,926,782
借貸	20	3,322,250	2,436,001
		12,966,426	10,258,878
總負債		23,708,165	19,599,062
權益及負債總額		40,207,605	34,004,392
流動資產淨額		5,521,325	5,361,462
總資產減流動負債		27,241,179	23,745,514

第68至142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	12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	14	6,221,324	6,211,744
流動資產			
應收附屬公司款項	14	1,079,521	389,964
現金及現金等價物	17	145,768	245,731
		1,225,289	635,695
總資產		7,446,613	6,847,439
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	3,035,471	3,037,979
其他儲備	19	63,237	53,657
保留盈利	30		
— 擬派末期股息	32	323,841	243,065
— 未分配保留盈利		15,405	9,694
總權益		3,437,954	3,344,395
負債			
非流動負債			
借貸	20	2,896,838	3,007,203
流動負債			
其他應付款及應計費用	22	36,135	185,193
應付附屬公司款項	14	832,365	163,749
借貸	20	243,321	146,899
		1,111,821	495,841
總負債		4,008,659	3,503,044
權益及負債總額		7,446,613	6,847,439
流動資產淨額		113,468	139,854
總資產減流動負債		6,334,792	6,351,598

第68至142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



綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	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18)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元			
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
— 年度其他全面收益	—	—	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	3,415,230	3,415,230	135,227	3,550,457
與擁有人交易總計						
— 購買股份作股份獎勵計劃持有 (附註18(b))	(55,255)	—	—	(55,255)	—	(55,255)
— 股息(附註32)	—	—	(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18(a))	(14,222)	—	—	(14,222)	—	(14,222)
— 僱員購股權計劃(附註19)	—	17,578	—	17,578	—	17,578
與擁有人交易總計	(69,477)	17,578	(241,806)	(293,705)	2,000	(291,705)
撥作法定儲備(附註19)	—	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
截至2012年12月31日止年度						
於2012年1月1日餘額	3,037,979	400,150	10,562,310	14,000,439	404,891	14,405,330
全面收益						
— 年度利潤	—	—	2,193,852	2,193,852	19,134	2,212,986
— 年度其他全面收益	—	78,281	—	78,281	4,980	83,261
年度全面收益總額	—	78,281	2,193,852	2,272,133	24,114	2,296,247
與擁有人交易總計						
— 股息(附註32)	—	—	(240,580)	(240,580)	—	(240,580)
— 來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	31,371	31,371
— 本公司購回股份(附註18(a))	(2,508)	—	—	(2,508)	—	(2,508)
— 僱員購股權計劃(附註19)	—	9,580	—	9,580	—	9,580
與擁有人交易總計	(2,508)	9,580	(240,580)	(233,508)	31,371	(202,137)
撥作法定儲備(附註19)	—	121	(121)	—	—	—
於2012年12月31日餘額	3,035,471	488,132	12,515,461	16,039,064	460,376	16,499,440

第68至142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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生/(所用)的現金	33	746,183	(1,624,867)
已付中國企業所得稅		(258,552)	(265,430)
已付中國土地增值稅		(249,483)	(264,291)
已付利息		(1,111,462)	(605,606)
經營活動所用的現金淨額		(873,314)	(2,760,194)
投資活動現金流			
購買物業及設備		(96,335)	(404,106)
投資物業建設費用付款		(664,312)	(1,986,112)
購買土地使用權		(41,655)	(226,955)
出售物業及設備所得款項淨額		9,117	2,288
回收委託貸款	11(b)	270,000	170,000
給予第三方的委託貸款	11(b)	(270,000)	(270,000)
委託貸款之利息收入		19,894	8,668
購買可供出售金融資產		(16,304)	-
關聯方償還現金墊款		-	(21,933)
關聯方收回現金墊款		40,317	6,508
出售附屬公司一出售現金淨額		61,494	(80,763)
投資活動所用的現金淨額		(687,784)	(2,802,405)
融資活動現金流			
本公司購回股份	18(a)	(2,508)	(14,222)
購買股份作股份獎勵計劃持有		-	(55,255)
來自非控制性權益的資本出資		31,371	2,000
借貸所得款項		5,622,524	6,756,815
償還借貸		(3,946,414)	(2,869,969)
擔保按金(增加)/減少		(91,227)	448,172
分派股息		(240,580)	(241,806)
關聯方給予的現金墊款		351,175	269,806
償還關聯方現金墊款		(122,456)	(49,900)
融資活動產生的現金淨額		1,601,885	4,245,641
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		40,787	(1,316,958)
年初現金及現金等價物	17	1,411,182	2,739,908
外幣匯率變動影響		248	(11,768)
年終現金及現金等價物	17	1,452,217	1,411,182

第68至142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。本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發、物業投資、物業管理服務，以及其他物業開發相關服務。

本公司於2009年10月14日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市並作為第一上市地。

該等財務報表於2013年3月18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

本集團該等綜合財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製，並就按公允價值列賬之投資物業重估、可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之該等綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團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) 本集團採納之經修訂準則

香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—轉讓金融資產
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港會計準則第12號(修訂本)(附註(1))	遞延稅項：撥回有關資產

1. 於2010年12月，香港會計師公會(「香港會計師公會」)修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公允價值計量之投資物業所產生遞延稅項資產或負債之計量原則例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產賬面值來計量有關資產之遞延所得稅。此修訂引入一項可推翻推定，即按公允價值計量之投資物業可透過出售全數收回。此修訂適用於2012年1月1日或之後開始之年度期間追溯應用，並可提早採納。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團採納之經修訂準則(續)

本集團投資物業以耗盡絕大部分包含在投資物業內之經濟利益為目的，而不是以出售方式之商業模式持有。對於該等投資物業，有關推定可被推翻，毋須重新計量相關遞延所得稅。

除所披露者外，採納以上經修訂準則並無對綜合財務報表產生任何重大影響。

(ii) 已頒佈但未於2012年1月1日開始之財政年度生效及無提早採納之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
香港會計準則第1號(修訂本)	有關其他全面收入之財務報表呈列	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(修訂本)	僱員福利	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	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
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期年度改進	2013年1月1日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用政府貸款	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年) 的修訂	投資實體	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(修訂本)	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之影響，惟仍不能說明是否會導致本集團之主要會計政策及財務資料呈列出現任何重大變動。

2. 重大會計政策概要(續)

(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。

(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股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股性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

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

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購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股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。

本集團僅於一項業務視作被收購時應用香港財務報告準則第3號項下業務合併進行會計處理。本集團可投資於持有物業但不構成一項業務的附屬公司。該等交易因而被視為資產收購而非業務合併。

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 業務合併(續)

就不符合業務定義的附屬公司收購而言，本集團根據收購日期的公允價值於其個別可識別資產及負債分配成本。該等交易或事件並不產生商譽。

(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。

(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初步按成本於綜合資產負債表確認，並就確認本集團分佔該等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的數額被確認為商譽，而商譽則計入投資賬面值內。

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iv) 共同控制實體(續)

本集團應佔的可識別資產、負債及或然負債評估後的公允價值淨值超出收購成本的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本公司之賬目內。

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，或在獨立財務報表之權益賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關權益進行減值測試。

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

(e) 外幣換算(續)

(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損益確認，惟於其他全面收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(成本)／收入－淨額」呈列。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「匯兌收益／(虧損)－淨額」內呈列。

以外幣計值被分類為可供出售的貨幣證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額確認為損益，賬面值的其他變動則於其他全面收益中確認。

非貨幣金融資產及負債(例如以公允價值計量且其變動計入損益持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部份。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在其他全面收益內。

(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：

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

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，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

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(虧損)/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。尚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，主要包括租賃土地及樓宇。投資物業包括已在建設或開發供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計入投資物業。在此情況下，有關經營租賃乃以猶如其為融資租賃之方式入賬。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。

2. 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

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

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」。

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

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

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

2. 重大會計政策概要(續)

(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。

(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、貸款及應收款以及可供出售金融資產。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，惟結算日或預期結算日較呈報期結束後12個月為長除外。此等款項均被分類為非流動資產。貸款及應收款列賬在資產負債表中「貿易、其他應收款以及貸款」、「應收附屬公司款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註(m)及(n))。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定作此類別或並無分類為任何其他類別。除非投資到期或管理層有意在報告期末十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。

2. 重大會計政策概要(續)

(j) 金融資產(續)

確認及計量

定期買賣金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有並非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。可供出售金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後以實際利率法按已攤銷成本入賬。

「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(虧損)/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。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公允價值變動乃於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券出售或減值時，於權益內確認的累計公允價值調整列入綜合收益中「其他(虧損)/收益－淨額」內。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息乃於損益內確認為其他收入的一部分。可供出售股本投資的股息乃於確立本集團收取款項的權利時於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

(i) 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能可靠地作出估計，有關之金融資產方被視為減值及產生減值虧損。

2. 重大會計政策概要(續)

(l) 金融資產減值(續)

(i) 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。

(ii) 分類為可供出售資產

本集團於各結算日評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或金融資產組別出現減值情況。就債務證券而言，本集團使用上文(i)項所述標準。對被分類為可供出售的股本投資，其公允價值重大或持續下跌至低於其成本值亦為資產減值的證據。倘存在證據顯示可供出售金融資產出現減值，其累計損失(購入成本與現時公允價值間的差額)減除該金融資產以往於損益內確認的任何減值會於權益內撇銷，並於損益內確認。於綜合全面收益表內確認的股本工具減值虧損不會透過綜合全面收益表撥回。如日後被分類為可供出售股本工具的公允價值增加，而該增值可客觀地與減值虧損於損益內確認後出現的事件相關，則減值虧損將於綜合全面收益表撥回。

(m) 貿易、其他應收款以及貸款及應收附屬公司款項

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及應收附屬公司款項，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及應收附屬公司款項均初步按公允價值確認，其後則利用實際利率法扣除減值撥備按已攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

(n) 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、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。

(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)與贖回價值間的任何差額利用實際利息法於借貸期間內在損益確認。

倘部分或全部融資很有可能提取，設立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。

2. 重大會計政策概要(續)

(q) 借貸及借貸成本(續)

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

(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。

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

(r) 即期及遞延所得稅(續)

(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該等計劃作出供款。

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

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

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(iii) 終止權益

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

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 以股份為基礎付款

(i) 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。僱員為獲授購股權而提供服務的公允價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

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

非市場表現及服務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。

(ii) 與集團實體進行以股份為基礎付款之交易

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

2. 重大會計政策概要(續)

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

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

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

(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款項均列賬於綜合資產負債表流動負債「客戶墊款」項下。

(ii) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(v) 收入確認(續)

(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。

(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綜合資產負債表列賬。租賃收入按租期以直線法於損益確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(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金融負債。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，但來自關聯方之若干現金墊款及借貸則以外幣收取。於2012年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金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	
	2012年	2011年	2012年	2011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	150,776	256,107	145,708	243,320
— 美元	5,740	4,002	60	2,411
	156,516	260,109	145,768	245,731
貨幣負債				
— 港元	1,290,701	1,091,548	832,681	973,186
— 美元	1,544,654	1,574,580	1,544,654	1,574,580
	2,835,355	2,666,128	2,377,335	2,547,766

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

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

	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度利潤上升／(下跌)：				
人民幣兌相關貨幣升值0.5%				
－港元	5,700	4,177	3,435	3,649
－美元	7,695	7,853	7,723	7,861
	13,395	12,030	11,158	11,510
人民幣兌相關貨幣貶值0.5%				
－港元	(5,700)	(4,177)	(3,435)	(3,649)
－美元	(7,695)	(7,853)	(7,723)	(7,861)
	(13,395)	(12,030)	(11,158)	(11,510)

(ii) 利率風險

除銀行存款及給予第三方的委託貸款外，本集團並無其他重大計息資產。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2012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52,801,000元(2011年：人民幣31,039,000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、其他應收款及貸款總結餘。

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34。

就租賃物業產生的貿易應收款而言，本集團制定政策確保其僅與有合適信貸記錄的承租人訂立租賃合約，且本集團按持續經營基準監察應收款的信貸質素。倘應收租戶款項未獲償付或倘違反合約，本集團可能預扣部分或全部可退還按金。

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，經扣除任何減值撥備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借貸。由於有關業務的流動性質緣故，本集團的財務部通過維持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2013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2013年之單位售價相對2012年不會大幅波動。預期2013年之合約銷售將自中國逾16個城市20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2012年12月31日，本集團有未提取借貸融資人民幣379,224,000元(附註20)。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

- (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。

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	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團					
於2012年12月31日					
借貸	4,200,071	4,483,763	3,751,233	632,909	13,067,976
貿易及其他應付款	3,910,015	-	-	-	3,910,015
於2011年12月31日					
借貸	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
本公司					
於2012年12月31日					
借貸	530,834	2,045,023	1,528,163	-	4,104,020
其他應付款及應計費用	36,135	-	-	-	36,135
應付附屬公司款項	490,488	-	-	-	490,488
於2011年12月31日					
借貸	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

3. 財務風險管理(續)

(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。

本集團按槓杆比率基準監控資本。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(附註17)及就抵押銀行借貸發出信用證並計入受限制現金的保證金(附註16(c))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20)、銀行借貸(附註20)、其他借貸(附註20)及融資租賃負債(附註20)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加債務淨額計算。

年內，本集團的策略乃維持槓杆比率在40%以內。以下為2012年及2011年12月31日的槓杆比率：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借貸總額(附註20)	11,054,026	9,355,855
減：現金及現金等價物(附註17)	(1,452,217)	(1,411,182)
減：就抵押銀行借貸發出信用證的保證金(附註16(c))	(224,587)	(126,165)
債務淨額	9,377,222	7,818,508
權益總額	16,499,440	14,405,330
資本總額	25,876,662	22,223,838
槓杆比率	36.2%	35.2%

2012年內槓桿比率增加主要由於新增銀行及其他借貸所致。

(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)。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表呈列本集團按公允價值計量的資產：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日				
可供出售金融資產	–	–	16,462	16,462
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,750	–	–	1,750
	1,750	–	16,462	18,212
於2011年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	2,524	–	–	2,524

本集團於2012年及2011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。倘可取得市場報價及可定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行的真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。該等按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產計入第一級。

可供出售金融資產之公允價值乃候用估值法釐定。該等估值法儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴實體之特定估計。由於並非所有可觀察市場數據乃基於主要輸入數據，故該等可供出售金融資產計入第三級。

截至2012年12月31日止年度，用以計量財務工具公允價值的公允價值計量級別間並無轉讓。

截至2012年12月31日止年度，業務或經濟狀況並無任何重大變動影響本集團金融資產及金融負債的公允價值。

截至2012年12月31日止年度，並無重大的重新分類金融資產。

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。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(a) 所得稅及遞延稅項(續)

當管理層認為將來可能有應課稅利潤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，而本集團的中國土地增值稅尚未與本地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2012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。

(e) 投資物業公允價值

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

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；

4. 重要會計估計及判斷(續)

(e) 投資物業公允價值(續)

- (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。

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：

- (i) 施工合同的條文
- (ii) 竣工階段
- (iii) 該項目／物業是否為標準式(市場通用)或非標準式
- (iv) 竣工後現金流入的可靠性水平
- (v) 該物業特定的開發風險
- (vi) 就類似施工的過往經驗
- (vii) 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2012年12月31日的公允價值。因此，於2012年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量。

已竣工投資物業及若干在建投資物業之公允價值收益在附註8披露。

5. 分部資料

董事會為本集團之首席營運決策者，審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務。董事會認為本集團大部分綜合收入及業績來自中華人民共和國(「中國」)市場，且本集團綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區資料。

5. 分部資料(續)

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。年度收入包括下列各項：

	截至12月31止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	4,975,660	4,749,014
投資物業租金收入	320,760	194,879
物業管理服務收入	187,620	89,394
其他物業開發相關服務收入	387,723	220,740
	5,871,763	5,254,027

截至2012年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業		其他物業開		對銷	本集團
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	發相關服務 人民幣千元		
總分部收入	4,975,660	320,760	254,624	387,723	-	5,938,767
分部間收入	-	-	(67,004)	-	-	(67,004)
收入	4,975,660	320,760	187,620	387,723	-	5,871,763
分部業績	1,603,003	1,924,737	(16,653)	(55,529)	(3,290)	3,452,268
委託貸款之利息收入(附註25)						19,894
出售子公司之虧損(附註25)						(38,451)
一家共同控制實體分佔稅後利潤 (附註15)						134,079
未分配經營成本						(128,103)
融資成本－淨額						(29,389)
除所得稅前利潤						3,410,298
所得稅開支						(1,197,312)
年度利潤						2,212,986
折舊(附註6)	17,861	-	2,622	92,939	-	113,422
土地使用權攤銷確認為開支(附註7)	-	-	-	17,160	-	17,160
投資物業公允價值收益－淨額 (附註8)	-	1,743,684	-	-	-	1,743,684

5. 分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度之分部業績及計入利潤之其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他物業開 發相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	4,749,014	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25)						28,876
出售一家子公司之收益(附註25)						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(附註7)	-	-	-	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)

於2012年12月31日之分部資產及負債以及截至該日止年度之資本開支如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他物業開 發相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	21,534,492	18,087,065	232,470	2,325,537	(2,684,709)	39,494,855
其他資產						712,750
總資產						40,207,605
分部負債	5,676,278	1,424,920	217,595	2,307,631	(2,684,709)	6,941,715
其他負債						16,766,450
總負債						23,708,165
資本開支	4,118	1,166,402	2,027	195,795	-	1,368,342

於2011年12月31日之分部資產及負債以及截至該日止年度之資本開支如下：

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

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	39,494,855	33,131,605
其他資產		
預付稅項	195,964	122,910
遞延所得稅資產	167,094	146,446
未分配現金及現金等價物及受限制現金	297,944	519,235
應收關聯方款項(附註36(d))	25,369	65,686
未分配物業及設備	9,232	8,287
其他企業資產	17,147	10,223
總資產	40,207,605	34,004,392

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	6,941,715	5,522,545
其他負債		
即期所得稅負債	2,100,335	1,926,782
遞延所得稅負債	3,009,963	2,420,330
即期借貸	3,322,250	2,436,001
非即期借貸	7,731,776	6,919,854
應付關聯方款項(附註36(d))	531,425	302,706
其他企業負債	70,701	70,844
總負債	23,708,165	19,599,062

分部間銷售根據相關協議條款進行。來自外界人士之收益須向董事會匯報，並按與綜合全面收益表一致之方式計量。

向董事會提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、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。

5. 分部資料(續)

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備(附註6)、土地使用權(附註7)及投資物業添置(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
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
截至2012年12月31日止年度					
年初賬面淨值	86,276	1,389,638	35,542	164,938	1,676,394
添置	121,833	–	2,747	4,073	128,653
轉撥自投資物業(附註8)	–	84,741	–	–	84,741
於其他全面收益表中確認之重估儲備 (附註(a))	–	14,055	–	–	14,055
其他虧損確認之重估虧損(附註(a))	–	(221)	–	–	(221)
轉撥至投資物業(附註(a)及附註8)	–	(175,465)	–	–	(175,465)
結轉	(59,692)	59,692	–	–	–
出售	–	(2,322)	(4,904)	(1,891)	(9,117)
折舊	–	(70,543)	(8,915)	(33,964)	(113,422)
出售一間附屬公司(附註25(a))	(9,915)	–	–	(16,737)	(26,652)
年終賬面淨值	138,502	1,299,575	24,470	116,419	1,578,966
於2012年12月31日					
成本	138,502	1,406,862	55,385	191,887	1,792,636
累計折舊	–	(107,287)	(30,915)	(75,468)	(213,670)
賬面淨值	138,502	1,299,575	24,470	116,419	1,578,966

6. 物業及設備－本集團(續)

- (a) 截至2012年12月31日止年度，由於若干業主佔用物業及土地使用權之用途變動，其已轉撥至投資物業。該等物業及土地使用權之公允價值及賬面值的差額於用途變動日期已於其他全面收益或其他虧損確認(如適用)。重估增加及重估減少分別於其他全面收益及其他虧損確認如下：

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元 (附註7)	總計 人民幣千元
於其他全面收益確認之重估儲備	14,055	96,784	110,839
於其他虧損確認之重估虧損(附註25)	(221)	(37,778)	(37,999)

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售成本	88,320	55,925
銷售及營銷成本	1,792	1,356
行政費用	23,310	16,478
	113,422	73,759

於2012年12月31日，賬面淨值合共人民幣1,075,211,000元(2011年：人民幣593,793,000元)的物業及設備已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃的若干設備的賬面淨值為人民幣86,537,000元。租賃年期為3年(附註20)。

截至2012年12月31日止年度，人民幣33,570,000元(2011年：人民幣30,351,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2012年12月31日止年度，借貸的資本化比率為10.22%(2011年：9.09%)。

7. 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初賬面淨	648,722	108,490
添置	73,287	260,154
轉撥自投資物業(附註8)	140,452	289,044
於其他全面收益表中確認之重估儲備(附註6(a))	96,784	–
於其他虧損確認之重估虧損(附註6(a))	(37,778)	–
轉撥至投資物業(附註6(a)及附註8)	(157,890)	–
出售一間子公司(附註25(a))	(202,890)	–
攤銷開支	(17,160)	(8,966)
年終賬面淨值	543,527	648,722

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
香港以外之土地使用權，租期為：		
10至50年	543,527	648,722

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2012年12月31日，人民幣104,426,000元(2011年：人民幣61,963,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

8. 投資物業－本集團

	竣工	在建中	總計
	投資物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	
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
投資物業其後開支	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

8. 投資物業－本集團(續)

	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2012年12月31日止年度			
於2012年1月1日	14,017,695	1,007,664	15,025,359
透過收購物業預繳結算添置(附註36(b)(iii))	582,000	-	582,000
物業投資其後開支	125,160	459,242	584,402
轉撥自銷售物業	104,237	-	104,237
轉撥自物業及設備以及土地使用權(附註6、7)	333,355	-	333,355
轉撥至物業及設備以及土地使用權(附註(a)、6、7)	(225,193)	-	(225,193)
公允價值收益－淨額	669,285	1,074,399	1,743,684
結轉	589,779	(589,779)	-
於2012年12月31日	16,196,318	1,951,526	18,147,844

(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2012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)

下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入(附註5)	320,760	194,879
來自可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(89,525)	(58,300)
不會產生租金收入之直接經營開支	(67,074)	(25,785)

於2012年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2011年：相同)。

截至2012年12月31日止年度，借貸成本人民幣80,290,000元已於若干投資物業內資本化(2011年：人民幣101,866,000元)。

截至2012年12月31日止年度，借貸之資本化比率為10.22%(2011年：9.09%)。

於2012年12月31日，投資物業人民幣10,532,320,000元(2011年：人民幣9,867,943,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議作為承租人所持有附著於投資物業之若干設備為人民幣132,538,000元。租賃年期為3年(附註20)。

根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	2,007	2,007
一年以上及五年以內	6,523	8,028
五年以上	-	502
	8,530	10,537

9. 開發中物業－本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
開發中物業包括：		
－ 建築成本及資本化開支	2,162,668	1,971,783
－ 資本化利息	1,478,520	722,351
－ 土地使用權	7,148,290	3,713,113
	10,789,478	6,407,247
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
－ 50年以上	4,263,070	2,578,030
－ 10至50年	2,885,220	1,135,083
	7,148,290	3,713,113

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2012年12月31日，約人民幣5,507,786,000元(2011年：人民幣2,776,827,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2012年12月31日止年度，借貸資本化比率為10.22%(2011年：9.09%)。

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2012年12月31日，約人民幣1,458,928,000元(2011年：人民幣818,833,000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20)。

11. 貿易、其他應收款以及貸款－本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產：		
貸款及應收款－向第三方提供委託貸款(附註(b))	270,000	–
流動資產：		
貿易應收款(附註(a))	987,888	733,349
－關聯方(附註36(d))	78,082	57,348
－第三方	909,806	676,001
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(19,192)	–
貿易應收款－淨額	968,696	733,349
向第三方提供委託貸款(附註(b))	–	270,000
收購土地使用權之訂金	15,000	100,000
其他應收款：	468,939	254,092
－關聯方(附註36(d))	25,369	65,686
－第三方	443,570	188,406
	1,452,635	1,357,441

- (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2012年及2011年12月31日的貿易應收款於發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日內	744,959	574,285
90日以上及365日以內	242,929	159,064
	987,888	733,349

於2012年12月31日，貿易應收款人民幣73,904,000元(2011年：人民幣55,019,000元)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。由於本集團有權接收以作重售之相關物業之法定業權及管有權，逾期款項可予收回。此等貿易應收款於發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90日以上及365日以內	73,904	55,019

11. 貿易、其他應收款以及貸款－本集團(續)

(a) (續)

於2012年12月31日，貿易應收款人民幣55,190,000元(2011年：無)出現減值，並作出人民幣19,192,000元撥備。個別已減值應收款主要與本集團若干突然陷入財務困難之投資物業承租人有關。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	-	-
應收款減值撥備	19,192	-
於12月31日	19,192	-

(b) 委託貸款乃透過一家金融機構借予第三方。於2012年12月31日的實際利率為7.93%(2011年：8.14%)。於2012年12月31日的貸款人民幣200,000,000元及人民幣70,000,000元將分別於2014年2月及2014年5月到期。

委託貸款變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	270,000	170,000
收回委託貸款	(270,000)	(170,000)
增加委託貸款	270,000	270,000
於12月31日	270,000	270,000

(c) 於2012年及2011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。

(d) 貿易及其他應收款乃免息。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2012年及2011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。

(e) 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。

12. 預付款－本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	1,352,736	2,974,313
建材－第三方	18,545	108,449
收購物業－關聯方(附註36(b)(iii))	–	600,000
	1,371,281	3,682,762

(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2012年12月31日，本集團尚未取得相關土地使用權證。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註35(a))。

13. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括以下各項：

	截至2012年 12月31日 止年度 人民幣千元
非上市私募信託基金：	
於2012年1月1日期初金額	–
添置	16,304
重估損失	158
於2012年12月31日期末金額	16,462

14. 於附屬公司的權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	63,237	53,657
應收附屬公司款項	5,748,082	5,748,082
	6,221,324	6,211,744
即期部分		
應收附屬公司款項	1,079,521	389,964
應付附屬公司款項	(832,365)	(163,749)
	247,156	226,215

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。

15. 於一家共同控制實體的權益及應付一家共同控制實體的款項

	12月31日	
	2012年	2011年
非即期部分		
於一家共同控制實體的權益(附註(a))	1,012,423	887,131
即期部分		
應付一家共同控制實體的款項(附註36(d))	239,755	–

應付一家共同控制實體的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(a) 於共同控制實體之權益

	截至 2012年 12月31日 止年度 人民幣千元
分佔資產淨值：	
於2012年1月1日期初金額	887,131
分佔稅後利潤	134,079
撇銷未實現利潤	(8,787)
於2012年12月31日期末金額	1,012,423

15. 於一家共同控制實體的權益及應付一家共同控制實體的款項(續)

(a) 於共同控制實體之權益(續)

本集團於一家共同控制實體之權益乃採用權益法入賬，相關財務資料概要如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產：		
非流動資產	949,037	895,297
流動資產	1,729,902	1,054,203
	2,678,939	1,949,500
負債：		
非流動負債	737,554	208,607
流動負債	385,309	164,270
	1,122,863	372,877
資產淨值	1,556,076	1,576,623
減：本集團合營夥伴注資	(543,653)	(689,492)
本集團應佔資產淨值	1,012,423	887,131

本集團於共同控制實體分佔業績總額如下：

	截至 2012年 12月31日 止年度 人民幣千元
投資物業公允價值收益(扣除稅項)	139,439
除所得稅後利潤	134,079

本集團於共同控制實體的承擔及財務擔保合同的按比例權益如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
承擔的按比例權益	336,536	371,224
財務擔保合同的按比例權益	13,273	-

概無其他或然負債與本集團於共同控制實體的權益有關，共同控制實體本身亦無或然負債。

16. 受限制現金－本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	85,934	74,710
銀行承兌票據保證金(附註(b))	227,827	152,323
就抵押銀行借貸發出信用證的保證金(附註(c))	224,587	126,165
其他	19,631	54,230
	557,979	407,428
以下列貨幣計值：		
－人民幣	553,588	405,127
－港元	4,391	2,301
	557,979	407,428

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (b) 於2012年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣227,827,000元(2011年：人民幣152,323,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2012年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣224,587,000元(2011年12月31日：人民幣126,165,000元)，作為出具信用證並質押於銀行以獲得銀行借貸人民幣的保證金。
- (d) 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. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
—以人民幣計值	1,300,092	1,153,374	—	—
—以港元計值	146,385	253,806	145,708	243,320
—以美元計值	5,740	4,002	60	2,411
	1,452,217	1,411,182	145,768	245,731

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。

18. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		就股份	總計 人民幣千元
				等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	
法定：							
於2011年1月1日、2011年12月 31日及2012年12月31日		30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足：							
於2011年1月1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
本公司購回股份	(a)	(3,066,000)	(30,660)	(25)	(2,483)	—	(2,508)
於2012年12月31日		4,048,013,000	40,480,130	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471

18. 股本及溢價(續)

(a) 截至2012年12月31日止年度，本公司於聯交所購入3,066,000股(2011年：17,369,000股)其本身的普通股，代價約為3,055,000港元(2011年：17,543,000港元)，相等於人民幣2,508,000元(2011年：人民幣14,222,000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予但未歸屬之股份，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。

於2012年12月31日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2011年：38,353,000股)。

由於截至2012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(2011年：相同)。

截至2012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(2011年：人民幣2,301,000元)，該筆款項將用作支付信託費用或購買本公司股份(附註32)。

19. 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))	重估儲備 人民幣千元 (附註(d))		
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
於2012年1月1日結餘	337,203	9,290	53,657	–	400,150	53,657
撥作法定儲備	–	121	–	–	121	–
僱員購股權計劃	–	–	9,580	–	9,580	9,580
重估	–	–	–	104,357	104,357	–
重估稅項	–	–	–	(26,076)	(26,076)	–
於2012年12月31日結餘	337,203	9,411	63,237	78,281	488,132	63,237

19. 其他儲備(續)

(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%。

於2012年及2011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	
			2012年	2011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
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	5,544,000	6,332,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	5,544,000	6,332,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	5,544,000	6,332,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	5,544,000	6,332,000
			22,176,000	31,660,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
於1月1日	31,660,000	35,560,000
已失效	(3,940,000)	(3,900,000)
已到期	(5,544,000)	–
於12月31日	22,176,000	31,660,000

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. 其他儲備(續)

(d) 其他全面收入

	截至2012年12月31日止年度		
	重估 儲備 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	其他全面收入 總額 人民幣千元
轉撥至投資物業的物業及設備以及土地使用權的 重估儲備 — 總額(附註6、附註7及附註8)	104,199	6,640	110,839
稅務開支	(26,050)	(1,660)	(27,710)
	78,149	4,980	83,129
可供出售金融資產的公允價值收益 — 總額 (附註13)	158	—	158
稅務開支	(26)	—	(26)
	132	—	132
其他全面收入總額 — 扣除稅項	78,281	4,980	83,261
稅務開支總額 — 遞延收入稅項	—	—	(27,736)

20. 借貸

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債之借貸：				
優先票據	2,882,764	2,863,823	2,882,764	2,863,823
— 於2015年9月到期之優先票據(「2015年票據」)(附註(a)(i))	1,287,259	1,284,301	1,287,259	1,284,301
— 於2014年3月到期之優先票據(「2014年票據(I)」)(附註(a)(ii))	762,824	753,686	762,824	753,686
— 於2014年9月到期之優先票據(「2014年票據(II)」)(附註(a)(iii))	832,681	825,836	832,681	825,836
銀行借貸	5,025,145	4,280,679	257,395	290,279
— 有抵押(附註(b))	4,767,750	3,990,400	—	—
— 無抵押	257,395	290,279	257,395	290,279
其他借貸— 有抵押(附註(c))	1,580,000	893,057	—	—
融資租賃負債— 有抵押(附註(d))	169,743	—	—	—
減：一年內到期款項	(1,925,876)	(1,117,705)	(243,321)	(146,899)
	7,731,776	6,919,854	2,896,838	3,007,203
計入流動負債之借貸：				
銀行借貸	1,155,580	1,083,934	—	—
— 有抵押(附註(b))	970,580	898,934	—	—
— 無抵押	185,000	185,000	—	—
其他借貸	240,794	234,362	—	—
— 有抵押(附註(c))	185,127	214,362	—	—
— 無抵押	55,667	20,000	—	—
長期借貸之即期部分	1,925,876	1,117,705	243,321	146,899
	3,322,250	2,436,001	243,321	146,899
總借貸	11,054,026	9,355,855	3,140,159	3,154,102

20. 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2015年票據

於2010年9月16日，本公司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(相等於約人民幣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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	1,284,301	1,344,658
利息開支及發行成本攤銷	191,238	190,033
償還利息	(184,723)	(184,723)
匯兌收益	(3,557)	(65,667)
於12月31日	1,287,259	1,284,301

(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12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	753,686	–
於發行日的公允價值	–	722,193
利息開支及發行成本攤銷	95,388	74,618
償還利息	(86,250)	(43,125)
於12月31日	762,824	753,686

20. 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 2014年票據(II)

於2011年9月8日，本公司按面值向一家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12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	825,836	–
於發行日的公允價值	–	797,680
利息開支及發行成本攤銷	119,937	37,334
匯兌虧損/(收益)	28	(9,178)
償還利息	(113,120)	–
於12月31日	832,681	825,836

2014年票據(II)乃由本公司若干股東持有的本公司股東作抵押(附註36(b)(ii))。

(b) 銀行借貸－有抵押

於2012年12月31日，借貸為人民幣5,738,330,000元(2011年：人民幣4,889,334,000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16)作抵押；有抵押借貸人民幣679,800,000元(2011年：人民幣499,500,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註36)。

(c) 其他借貸－有抵押

於2012年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣1,765,127,000元(2011年：人民幣1,107,419,000元)由土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)以及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

(d) 融資租賃負債－有抵押

截至2012年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方就若干安裝於本集團物業及設備(附註6)及投資物業(附註8)的機器及設備訂立售後租回協議。租賃期為三年，且本集團有權以零代價於租賃期末接管機器及設備。該交易被視為一項融資租賃，因此，機器及設備並無終止確認，融資付款總現值確認為本集團借貸－融資負債，而融資租賃的融資費用乃根據實際利率法計算，並確認為本集團的融資成本。

20. 借貸(續)

(d) 融資租賃負債－有抵押(續)

融資租賃負債現值如下：

	2012年12月31日 人民幣千元
一年以內	64,065
一年以上三年以內	105,678
	169,743

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之較早者如下：

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2012年12月31日	680,712	3,118,729	3,932,335	-	7,731,776
於2011年12月31日	1,423,401	2,204,250	3,292,203	-	6,919,854
計入流動負債的借貸：					
於2012年12月31日	1,691,616	1,630,634	-	-	3,322,250
於2011年12月31日	1,159,895	1,276,106	-	-	2,436,001

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2012年12月31日	-	125,180	2,771,658	-	2,896,838
於2011年12月31日	-	-	3,007,203	-	3,007,203
計入流動負債的借貸：					
於2012年12月31日	111,106	132,215	-	-	243,321
於2011年12月31日	110,614	36,285	-	-	146,899

20. 借貸(續)

非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

本集團

	2012年12月31日		2011年12月31日	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	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))	1,236,645	1,320,860	1,233,842	841,221
2014年票據(I)(附註(i))	737,569	730,907	728,569	503,474
2014年票據(II)(附註(ii))	797,444	797,444	790,798	790,798
銀行借貸(附註(ii))	3,799,440	3,799,440	3,786,645	3,786,215
其他借貸(附註(ii))	1,055,000	1,092,652	380,000	380,000
融資租賃負債(附註(ii))	105,678	105,678	-	-
	7,731,776	7,846,981	6,919,854	6,301,708

本公司

	2012年12月31日		2011年12月31日	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	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(ii))	1,236,645	1,320,860	1,233,842	841,221
2014年票據(I)(附註(i))	737,569	730,907	728,569	503,474
2014年票據(II)(附註(ii))	797,444	797,444	790,798	790,798
銀行借貸(附註(ii))	125,180	125,180	253,994	253,994
	2,896,838	2,974,391	3,007,203	2,389,487

(i) 公允價值乃參考新加坡證券交易所有限公司於2012年12月31日(2012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現行市場利率折現之現金流估計得出。

20. 借貸(續)

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	優先票據 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	其他借貸 人民幣千元	融資租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團					
於2012年12月31日					
1至2年	1,535,013	1,159,443	1,055,000	69,109	3,818,565
2至5年	1,236,645	2,031,717	–	36,569	3,304,931
5年以上	–	608,280	–	–	608,280
	2,771,658	3,799,440	1,055,000	105,678	7,731,776
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
本公司					
於2012年12月31日					
1至2年	1,535,013	125,180	–	–	1,660,193
2至5年	1,236,645	–	–	–	1,236,645
	2,771,658	125,180	–	–	2,896,838
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

20. 借貸(續)

於2012年12月31日，借貸的實際利率如下：

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
2015年票據	15.02%	15.02%	15.02%	15.02%
2014年票據(I)	13.46%	13.46%	13.46%	13.46%
2014年票據(II)	15.50%	15.50%	15.50%	15.50%
銀行及其他借貸	8.59%	7.76%	4.71%	4.77%
融資租賃負債	7.90%	—	—	—

借貸賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	8,477,441	6,837,077	762,824	753,686
港元	1,031,931	944,198	832,681	825,836
美元	1,544,654	1,574,580	1,544,654	1,574,580
	11,054,026	9,355,855	3,140,159	3,154,102

於2012年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	本集團	
	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率：		
—一年內屆滿	265,940	288,900
—一年後屆滿	80,572	700,750
固定利率：		
—一年內屆滿	32,712	85,638
	379,224	1,075,288

21. 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：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延所得稅項資產		
－ 將於超過12個月後變現	87,831	58,449
－ 將於12個月內變現	79,263	87,997
	167,094	146,446
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(3,009,963)	(2,420,330)
遞延所得稅負債－淨額	(2,842,869)	(2,273,884)

遞延所得稅變動總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	(2,273,884)	(1,526,848)
出售子公司(附註25)	(2,342)	－
於綜合收益表扣除的稅項(附註29)	(538,907)	(747,036)
其他全面收入組成部份有關之稅項開支(附註19)	(27,736)	－
年終	(2,842,869)	(2,273,884)

21. 遞延所得稅－本集團(續)

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2011年1月1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
出售子公司(附註25)	–	(2,342)	(2,342)
於綜合全面收益表計入/(扣除)的稅項	75,470	(1,867)	73,603
於2012年12月31日	125,088	93,049	218,137

遞延所得稅負債

	公司間交易未變 現利潤暫時差額 人民幣千元	投資物業重估 收益暫時差額 人民幣千元	於其他全面 收入確認的 重估儲備 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	–	(1,602,362)	–	(1,602,362)
於綜合全面收益表扣除的稅項	–	(818,398)	–	(818,398)
於2011年12月31日	–	(2,420,760)	–	(2,420,760)
於綜合收益表扣除的稅項	(2,317)	(610,193)	–	(612,510)
其他全面收入組成部份有關之稅項開支 (附註19(d))	–	–	(27,736)	(27,736)
於2012年12月31日	(2,317)	(3,030,953)	(27,736)	(3,061,006)

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。本集團並無就可供入賬以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣217,856,000元(2011年：無)確認遞延所得稅資產人民幣54,267,000元(2011年：無)。該等虧損金額將於2018年屆滿。

22. 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011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	2,040,328	2,125,387	-	-
— 關聯方(附註36(d))	19,097	21,322	-	-
— 第三方	1,631,871	1,708,133	-	-
— 票據應付款— 第三方	389,360	395,932	-	-
其他應付款及應計費用：	1,375,241	667,327	36,135	185,193
— 關聯方(附註36(d))	531,425	302,706	32,900	180,250
— 第三方	843,816	364,621	3,235	4,943
留成金應付款	169,959	159,173	-	-
收購土地使用權應付款	166,834	53,834	-	-
其他應付稅項	157,653	104,156	-	-
	3,910,015	3,109,877	36,135	185,193

於2012年12月31日，本集團的貿易應付款按發票日期之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	827,822	881,433
90日以上及180日以內	483,972	474,347
180日以上及365日以內	226,616	235,303
365日以上及3年以內	501,918	534,304
	2,040,328	2,125,387

23. 即期所得稅負債－本集團

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期所得稅負債		
－應付中國企業所得稅	965,850	968,572
－中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	107,711	71,729
－應付中國土地增值稅	1,026,774	886,481
	2,100,335	1,926,782

24. 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	2,595,218	2,267,084
員工成本(包括董事薪酬)(附註27)	404,599	370,867
營業稅及其他徵費(附註(a))	343,697	301,089
酒店營運成本	169,533	106,614
廣告成本	118,433	117,127
折舊(附註6)	113,422	73,759
物業管理服務成本	58,776	36,456
土地使用權攤銷	17,160	8,966
辦公室租賃付款	13,227	12,908
捐款予政府慈善機構	7,806	25,913
核數師酬金	4,800	6,484

(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%

25. 其他(虧損)/收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
委託貸款之利息收入(附註11(b))	19,894	28,876
出售子公司之(虧損)/收益(附註(a))	(38,451)	31,251
物業及設備以及土地使用權轉撥至投資物業之已確認重估虧損(附註6(a))	(37,999)	–
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產收益	116	115
	(56,440)	60,242

附註(a)

(i) 出售一間物業發展公司

於2012年5月25日，本集團向一名第三方出售一家中國全資子公司之全部股本權益，代價為人民幣64,482,000元。出售資產淨值及出售虧損詳情如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業及設備(附註6)	9,915
土地使用權(附註7)	202,890
遞延所得稅資產(附註21)	1,706
應付本集團款項	(111,578)
資產淨值	102,933
代價	64,482
減：已售出資產淨值	(102,933)
出售一家子公司之虧損	(38,451)

(ii) 出售參與樂園業務的若干子公司

於2012年7月31日，本集團向若干第三方出售參與樂園業務的若干中國全資子公司之全部權益，總代價為人民幣27,412,000元。出售資產總淨值詳情如下：

	人民幣千元
出售資產淨值：	
物業及設備(附註6)	16,737
遞延所得稅資產(附註21)	636
預付款	316
貿易及其他應付款以及貸款	11,801
現金及現金等價物	2,988
貿易及其他應付款	(4,372)
客戶墊款	(660)
即期所得稅負債	(34)
資產淨值	27,412
代價	27,412
減：出售資產淨值	(27,412)
	–

26. 匯兌收益／(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(成本)／收入－淨額(附註28)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

27. 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	330,490	304,973
退休金成本－法定退休金	42,106	35,485
其他員工福利及利益	22,423	12,831
首次公開發售前購股權計劃	9,580	17,578
	404,599	370,867

(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	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	999	1,226
退休計劃供款	22	52
袍金	1,853	2,100
首次公開發售前購股權計劃	3,693	5,897
	6,567	9,275

27. 員工成本(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2012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
執行董事：					
許先生	480	—	240	1,929	2,649
許華芳先生	240	—	240	606	1,086
肖清平先生	236	15	240	496	987
施思妮女士	—	—	240	331	571
非執行董事：					
劉曉蘭女士(附註a)	43	7	162	331	543
許華芬女士	—	—	146	—	146
獨立非執行董事：					
魏偉峰先生	—	—	195	—	195
梅建平先生	—	—	195	—	195
聶梅生女士	—	—	195	—	195
	999	22	1,853	3,693	6,567

附註a：劉曉蘭女士於2012年4月1日調任為非執行董事。

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 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
執行董事：					
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
非執行董事：					
許華芬女士	—	—	180	—	180
獨立非執行董事：					
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

截至2012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2012年12月31日止年度的酬金(2011年：相同)。

27. 員工成本(續)

(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：

	12月31日		截至12月31日止年度 尚未償還最高金額	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由許先生最終控制的相關實體 (附註36(d))	90,349	690,111	684,529	690,111

(c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有三名(2011年：相同)為董事，彼等薪金已於上表的分析中反映。餘下兩名(2011年：相同)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資及薪金	1,504	1,600
退休計劃供款	52	51
首次公開發售前購股權計劃	441	1,056
	1,997	2,707

薪酬屬於以下組別：

薪酬組別(港元)	人數	
	2012年	2011年
1,000,000港元－1,500,000港元	2	1
1,500,000港元－2,000,000港元	—	1

(d) 截至2012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(2011年：相同)。

27. 員工成本(續)

(e) 退休金－定額供款計劃

本集團於中國子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。本集團之中國子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詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總計劃供款	42,106	35,485

28. 融資(成本)／收入－淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸、其他借貸以及融資租賃負債	(731,532)	(481,677)
－優先票據	(406,563)	(301,985)
減：資本化利息	1,104,134	764,699
	(33,961)	(18,963)
融資活動產生之淨匯兌收益	4,572	105,525
	(29,389)	86,562

29. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	266,763	450,809
－中國土地增值稅	355,660	524,273
－中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅	35,982	14,306
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	538,907	747,036
	1,197,312	1,736,424

其他全面收入的稅務開支於附註19(d)披露。

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所制定稅率計算之理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,410,298	5,286,881
按適用企業所得稅率計算	796,355	1,304,681
不可扣除所得稅開支之影響	78,626	50,613
毋須繳納所得稅收入之影響	(1,143)	(26,381)
一家共同控制實體所呈報業績(扣除稅項)	(33,520)	–
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	54,267	–
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(88,915)	(131,068)
	805,670	1,197,845
若干中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅	35,982	14,306
中國土地增值稅	355,660	524,273
	1,197,312	1,736,424

29. 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，全國人民大會批准中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，由2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，本集團旗下位於中國內地集團公司適用之企業所得稅率為25%，根據企業所得稅法，對本集團若干於廈門經濟特區成立及經營集團公司適用之企業所得稅率自2008年1月1日起五年過渡期內由15%逐步增加至25%。2012年之適用稅率為25%(2011年：24%)。

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

海外所得稅

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

香港利得稅

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

30. 本公司的保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	252,759	262,150
年度利潤	329,368	232,415
股息(附註32)	(242,881)	(241,806)
於12月31日	339,246	252,759

31. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利根據本公司擁有人應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數(不包括本集團所購買及根據股份獎勵計劃持有之普通股)計算得出。(附註18(b))。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,193,852	3,415,230
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,009,786	4,030,607
每股基本盈利(每股人民幣分)	54.71	84.73

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：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之貨幣價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)購買之股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較假設該兩項計劃獲行使時應已發行之股份數目得出。

截至2012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(2011年：相同)。

32. 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股人民幣8.00分(2011年：人民幣6.00分)	323,841	243,065

2011年末期現金股息人民幣242,881,000元(2010年：人民幣244,107,000元)已於2012年5月18日舉行之股東周年大會上獲得批准，隨後已於2012年7月派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託之股息人民幣2,301,000元後所得之股息淨額為人民幣240,580,000元，被視為於截至2012年12月31日止年度綜合權益變動表內列作與擁有人之交易。

董事建議派付末期股息每股普通股人民幣8.00分，按於2012年12月31日已發行普通股計算，合計人民幣323,841,000元。有關派息須在2013年5月20日舉行之股東周年大會上獲股東批准。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

33. 經營活動產生／(所用)的現金－本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤	3,410,298	5,286,881
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	113,422	73,759
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	17,160	8,966
投資物業公允價值收益－淨額(附註8)	(1,743,684)	(3,559,072)
一間共同控制實體分佔除稅後利潤(附註15)	(134,079)	—
扣除未變現利潤(附註15)	8,787	—
確認轉撥物業及設備以及土地使用權至投資物業的重估虧損(附註25)	37,999	—
首次公開發售前購股權計劃(附註19)	9,580	17,578
委託貸款利息收入(附註25)	(19,894)	(28,876)
出售子公司虧損／(收益)(附註25(a))	38,451	(31,251)
融資成本／(收入)－淨額(附註28)	29,389	(86,562)
現金及現金等價物的外匯(收益)／虧損	(248)	11,768
營運資金變動：		
－在建物業及持作銷售竣工物業	(3,917,333)	(4,770,559)
－受限制現金	(59,324)	406,445
－貿易及其他應收款以及貸款	(278,322)	(161,507)
－預付款	1,796,543	72,055
－按公允價值計量計入損益的金融資產	774	19,074
－貿易及其他應付款	588,396	743,561
－客戶墊款	848,268	372,873
經營活動產生／(所用)的現金	746,183	(1,624,867)

34. 財務擔保合同－本集團

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	3,723,131	2,995,056

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

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

35. 承擔－本集團

(a) 物業發展支出的承擔

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
訂約但未撥備		
－物業開發業務	2,291,304	3,907,013
－收購土地使用權	407,211	1,205,200
	2,698,515	5,112,213

(b) 經營租賃的承擔

不可註銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
－一年以內	11,227	13,227
－一年以上但兩年以內	11,227	727
－兩年以上但三年以內	10,719	–
	33,173	13,954

36. 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
Sky Infinity Holdings Limited	本公司股東及及許華芳先生全資擁有的子公司
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終控制
青島寶展世新實業有限公司 (前稱青島康城奧特萊斯購物中心有限公司)	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
鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	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(「天津寶龍」)	由本集團共同控制

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2012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	
	2012年 人民幣千元	2011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
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	—	6,438
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,308	2,429
	15,809	22,368
物業管理費收入		
— 由許先生最終控制的相關實體	1,749	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	437	922
— 福建平安報警網絡有限公司	36,539	61,083
	36,976	62,005
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	684	700
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
向關聯方銷售建築材料		
— 天津寶龍	45,405	—
向關聯方提供諮詢服務		
— 天津寶龍	14,586	—

上述交易費用是根據有關協議條款收取。

(ii) 於2012年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣679,800,000元及優先票據人民幣832,681,000元(2011年：銀行借貸人民幣499,500,000元及優先票據人民幣825,836,000元)提供擔保(附註20)。

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

(iii) 於2008年12月5日，本集團與寶龍集團發展有限公司訂立協議，向寶龍集團發展有限公司收購明發中心若干物業(「明發物業」)的總樓面面積(「總樓面面積」)58,265平方米，代價為人民幣600,000,000元。本集團支付的有關代價被視為收購該等物業的預付款(「預付款」)。於2012年12月31日，根據本集團與廈門寶龍集團的共同協議，明發物業總樓面面積56,517平方米已轉讓至本集團。餘下不轉讓至本集團的總樓面面積1,748平方米由廈門寶龍集團以代價人民幣18,000,000元補償，相等於總樓面面積1,748平方米預付款比例。於2012年12月31日，本集團持有該等轉讓物業作為投資物業。

(iv) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

(c) 主要管理人員酬金

截至2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	12,124	14,982
—退休金成本	427	276
	12,551	15,258

36. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

於2012年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	40,243	32,679
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	15,713	15,713
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	3,172	3,104
— 青島寶展世新實業有限公司	2,678	2,678
— 天津寶龍	13,102	—
— 其他由許先生最終控制的相關實體	3,174	3,174
	78,082	57,348
計入其他應收款項之應收關連方款項(附註(ii))		
— 由許先生最終控制的相關實體	25,369	32,763
— 寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	1,161	3,680
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	1,461	1,566
— 由許先生最終控制的其他相關實體	1,371	6,141
— 天津寶龍	—	32,923
	25,369	65,686

36. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(i))：		
—福建平安報警網絡有限公司	17,386	19,614
—其他由許先生最終控制的相關實體	1,711	1,708
	19,097	21,322
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
—弘商有限責任公司(附註(iii))	258,770	147,350
—天津寶龍	239,755	—
—許先生	32,900	32,900
—寶龍集團發展有限公司	—	113,851
—其他由許先生最終控制的相關實體	—	8,605
	531,425	302,706
一名關聯方持有的優先票據(附註(iv))：		
—Sky Infinity Holdings Limited	36,687	30,181

- (i) 計入貿易應收／應付款的應收／應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) 計入其他貿易應收／應付款的應收／應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) 本集團其後於2013年1月悉數償還應付弘商有限責任公司的款項。
- (iv) Sky Infinity Holdings Limited已透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據。於2012年12月31日，Sky Infinity Holdings Limited持有的2015年票據的賬面值為人民幣36,687,000元(2011年12月31日：人民幣30,181,000元)。

37. 本公司主要子公司及共同控制實體

本公司於2012年12月31日的主要子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
本公司直接持有的子公司：				
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
本公司間接持有的子公司：				
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
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

37. 本公司主要子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
本公司間接持有的子公司：(續)				
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
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

37. 本公司主要子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
本公司間接持有的子公司：(續)				
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
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 52,500,000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
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
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

37. 本公司主要子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
本公司間接持有的子公司：(續)				
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
煙台寶龍置業發展有限公司	中國 2012年6月6日	15,000,000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15)	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子公司，且董事認為，詳列所有子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。

38. 其後事項

於2013年1月18日，本公司已按折讓98.608%發行總面值250,000,000美元優先票據。名義年利率為11.25厘。到期日為2018年1月18日。根據該等優先票據契約的相關條款，本公司可於到期日前選擇贖回該等優先票據。



五年 財務摘要

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2012年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	21,719,854	18,384,052	11,176,238	6,923,642	3,694,941
流動資產	18,487,751	15,620,340	13,290,068	7,600,676	4,876,074
總資產	40,207,605	34,004,392	24,466,306	14,524,318	8,571,015
權益及負債					
總權益	16,499,440	14,405,330	11,146,578	8,229,557	2,043,472
非流動負債	10,741,739	9,340,184	5,869,449	1,987,880	914,968
流動負債	12,966,426	10,258,878	7,450,279	4,306,881	5,612,575
總負債	23,708,165	19,599,062	13,319,728	6,294,761	6,527,543
權益及負債總額	40,207,605	34,004,392	24,466,306	14,524,318	8,571,015

五年財務摘要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2012年 人民幣千元	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
收入	5,871,763	5,254,027	4,432,657	4,135,739	1,583,766
銷售成本	(3,540,058)	(2,951,046)	(2,030,297)	(1,829,484)	(869,057)
毛利	2,331,705	2,302,981	2,402,360	2,306,255	714,709
投資性物業公允價值收益－淨額	1,743,684	3,559,072	2,562,730	2,425,853	856,040
銷售及營銷成本	(208,258)	(207,902)	(118,933)	(66,218)	(60,927)
行政開支	(505,331)	(503,620)	(395,413)	(178,251)	(140,918)
其他(虧損)/收益－淨額	(56,440)	60,242	14,467	(2,445)	(26,781)
外匯收益/(虧損)－淨額	248	(10,454)	(5,386)	(1,108)	(11,005)
經營利潤	3,305,608	5,200,319	4,459,825	4,484,086	1,331,118
嵌入式金融衍生工具的公允價值虧損	–	–	–	–	(14,834)
融資(成本)/收入－淨額	(29,389)	86,562	30,128	(851)	(33,655)
應佔一間共同控制實體除稅後虧損	134,079	–	–	–	–
除所得稅前利潤	3,410,298	5,286,881	4,489,953	4,483,235	1,282,629
所得稅開支	(1,197,312)	(1,736,424)	(1,304,512)	(1,442,165)	(345,313)
年度利潤	2,212,986	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316
其他全面收入					
物業及設備以及土地使用權轉撥至 投資物業之重估收益	83,129	–	–	–	–
可供出售金融資產價值變動	132	–	–	–	–
年度其他全面收入(扣除稅項)	83,261	–	–	–	–
年度全面收入總額	2,296,247	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316
以下應佔：					
本公司所有者	2,193,852	3,415,230	2,955,645	3,042,669	932,658
非控制性權益	19,134	135,227	229,796	(1,599)	4,658
	2,212,986	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316
以下應佔全面收入總額：					
本公司所有者	2,272,133	3,415,230	2,955,645	3,042,669	932,658
非控制性權益	24,114	135,227	229,796	(1,599)	4,658
	2,296,247	3,550,457	3,185,441	3,041,070	937,316
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	54.71	84.73	72.53	93.93	31.09
－攤薄	54.71	84.73	72.53	93.92	31.09

	截至12月31日止年度				
	2012年 人民幣千元	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
股息	323,841	243,065	244,107	245,247	–

* 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