

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



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

2013年度業績公佈

業績摘要

- 截至2013年12月31日止年度的物業合約銷售額約為人民幣9,373百萬元，較2012年同期上升約43.8%。
- 截至2013年12月31日止年度的收入約為人民幣7,257百萬元，較2012年同期上升約23.6%。
- 截至2013年12月31日止年度的租金及物業管理服務收入約為人民幣701百萬元，較2012年同期上升約38.0%。
- 截至2013年12月31日止年度的核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,002百萬元，較2012年同期上升約3.5%。
- 於2013年12月31日，現金及現金等價物以及受限制現金較2012年底上升約139.5%至人民幣4,813百萬元，現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款的比率從去年底的0.6上升到1.1，流動性得到優化。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2012年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

	12月31日	
	2013年	2012年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	1,694,201	1,578,966
土地使用權	569,862	543,527
投資物業	3 19,590,330	18,147,844
採用權益法核算之投資	1,148,972	1,012,423
遞延所得稅資產	203,065	167,094
衍生金融工具	11,406	-
貸款	-	270,000
	<u>23,217,836</u>	<u>21,719,854</u>
流動資產		
開發中物業	11,371,010	10,789,478
持作銷售竣工物業	3,521,049	2,649,985
貿易及其他應收款	4 1,989,387	1,452,635
預付款	3,304,061	1,371,281
預付所得稅	241,216	195,964
可供出售金融資產	30,801	16,462
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	14,600	1,750
受限制現金	378,508	557,979
現金及現金等價物	4,434,449	1,452,217
	<u>25,285,081</u>	<u>18,487,751</u>
總資產	<u>48,502,917</u>	<u>40,207,605</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本及溢價	3,035,471	3,035,471
儲備	14,101,674	13,003,593
	<u>17,137,145</u>	<u>16,039,064</u>
非控制性權益	508,988	460,376
	<u>17,646,133</u>	<u>16,499,440</u>

		12月31日	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	5	11,854,736	7,731,776
遞延所得稅負債		<u>3,187,587</u>	<u>3,009,963</u>
		<u>15,042,323</u>	<u>10,741,739</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	6	4,869,464	3,910,015
客戶墊款		4,186,307	3,633,826
即期所得稅負債		2,183,267	2,100,335
借貸	5	<u>4,575,423</u>	<u>3,322,250</u>
		<u>15,814,461</u>	<u>12,966,426</u>
總負債		<u>30,856,784</u>	<u>23,708,165</u>
權益及負債總額		<u>48,502,917</u>	<u>40,207,605</u>
流動資產淨額		<u>9,470,620</u>	<u>5,521,325</u>
總資產減流動負債		<u>32,688,456</u>	<u>27,241,179</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	2	7,256,938	5,871,763
銷售成本	7	(5,201,756)	(3,540,058)
毛利		2,055,182	2,331,705
投資物業公允價值收益－淨額	3	530,672	1,743,684
銷售及營銷成本	7	(240,509)	(208,258)
行政開支	7	(583,970)	(505,331)
其他收益／(虧損)－淨額	8	95,370	(56,440)
匯兌(虧損)／收益－淨額		(22,543)	248
經營利潤		1,834,202	3,305,608
融資收入／(成本)－淨額	9	121,023	(29,389)
採用權益法核算之投資之分佔利潤		108,365	134,079
除所得稅前利潤		2,063,590	3,410,298
所得稅開支	10	(663,414)	(1,197,312)
年度利潤		1,400,176	2,212,986
其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目： 轉撥至投資物業之物業及設備以及 土地使用權重估收益		—	83,129
其後可能重新分類至損益的項目： 可供出售金融資產價值變動		344	132
年度其他全面收入(扣除稅項)		344	83,261
年度全面收入總額		1,400,520	2,296,247
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		1,403,536	2,193,852
非控制性權益		(3,360)	19,134
		1,400,176	2,212,986

		截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,403,880	2,272,133
非控制性權益		<u>(3,360)</u>	<u>24,114</u>
		1,400,520	2,296,247
年度本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	11		
—基本		35.00	54.71
—攤薄		<u>34.98</u>	<u>54.71</u>
		截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
股息	12	<u>-</u>	<u>320,773</u>

綜合現金流量表

截至12月31日止年度
 2013年 2012年
 人民幣千元 人民幣千元

經營活動現金流		
經營活動(所用)/產生的現金	(381,755)	746,183
已付中國企業所得稅	(243,407)	(258,552)
已付中國土地增值稅	(240,675)	(249,483)
已付利息	(1,272,896)	(1,111,462)
經營活動所用的現金淨額	(2,138,733)	(873,314)
投資活動現金流		
購買物業及設備	(198,414)	(96,335)
投資物業及建設費用付款	(962,695)	(664,312)
購買土地使用權	-	(41,655)
出售物業及設備所得款項淨額	4,032	9,117
出售投資物業所得款項	132,206	-
收回委託貸款	270,000	270,000
支付委託貸款	-	(270,000)
向一家聯營公司的資本出資	(37,000)	-
購買可供出售金融資產	(13,995)	(16,304)
給予第三方貸款的利息收入	21,702	19,894
可供出售金融資產收入分派	3,418	-
關聯方收回現金墊款	2,022	40,317
出售附屬公司所得款項進度款	51,450	61,494
投資活動所用的現金淨額	(727,274)	(687,784)
融資活動現金流		
本公司購回股份	-	(2,508)
收購一家附屬公司額外權益	(2,000)	-
來自非控制性權益的資本出資	54,000	31,371
借入非所得款項	12,347,895	5,622,524
償還借入所得款項	(6,949,350)	(3,946,414)
購回優先票據	(11,856)	-
擔保按金減少/(增加)	110,869	(91,227)
支付予本公司擁有人的股息	(320,773)	(240,580)
支付予非控制性權益的股息	(11,321)	-
關聯方給予的現金墊款	774,951	351,175
償還關聯方現金墊款	(139,025)	(122,456)
融資活動產生的現金淨額	5,853,390	1,601,885
現金及現金等價物增加淨額	2,987,383	40,787
年初現金及現金等價物	1,452,217	1,411,182
外幣匯率變動影響	(5,151)	248
年終現金及現金等價物	4,434,449	1,452,217

1 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」)編製。綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公允價值列賬之可供出售金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及金融負債(包括衍生工具)及投資物業的重估作出修訂。

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。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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
香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號(修訂本)	過渡指引
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年之年度改進
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	聯營公司及共同控制實體
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露—資產及負債的抵銷

(b) 與本集團無關之新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納政府貸款
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
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

(c) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

已頒佈但本集團尚未於截至2013年1月1日開始之止財政年度生效及無提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本：

		於以下日期或之後開始 之年度期間生效
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) (修訂本)	投資實體	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值就可收回金額披露	2014年1月1日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 —衍生工具更替	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費	2014年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則之修訂	2012年及2013年之年度改進	2014年7月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	尚未釐定生效日期

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重大會計政策及財務資料呈列出現任何重大變動。

2 分部資料

執行董事(即本集團之首席營運決策者)負責審閱本集團之內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。本集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務。首席營運決策者認為本集團大部分綜合收入及業績來自中華人民共和國(「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。

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

	截至12月31止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	6,243,864	4,975,660
投資物業租金收入	349,217	320,760
物業管理服務收入	351,903	187,620
其他物業開發相關服務收入	311,954	387,723
	<u>7,256,938</u>	<u>5,871,763</u>

截至2013年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他物業 開發相關 服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	6,243,864	349,217	392,963	311,954	-	7,297,998
分部間收入	-	-	(41,060)	-	-	(41,060)
收入	<u>6,243,864</u>	<u>349,217</u>	<u>351,903</u>	<u>311,954</u>	<u>-</u>	<u>7,256,938</u>
分部業績	1,275,590	716,817	1,313	(60,644)	(2,633)	1,930,443
其他收益-淨額						95,370
採用權益法核算之投資之 分佔利潤						108,365
未分配經營成本						(191,611)
融資收入-淨額						<u>121,023</u>
除所得稅前利潤						2,063,590
所得稅開支						<u>(663,414)</u>
年度利潤						<u>1,400,176</u>
折舊	14,344	-	2,171	93,936	-	110,451
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	13,863	-	13,863
投資物業公允價值收益 -淨額(附註3)	<u>-</u>	<u>530,672</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>530,672</u>

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	4,975,660	320,760	254,624	387,723	-	5,938,767
分部間收入	-	-	(67,004)	-	-	(67,004)
收入	<u>4,975,660</u>	<u>320,760</u>	<u>187,620</u>	<u>387,723</u>	<u>-</u>	<u>5,871,763</u>
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8)						19,894
出售附屬公司之虧損(附註8)						(38,451)
採用權益法核算之投資之分 佔利潤						134,079
未分配經營成本						(128,103)
融資成本-淨額						<u>(29,389)</u>
除所得稅前利潤						3,410,298
所得稅開支						<u>(1,197,312)</u>
年度利潤						<u>2,212,986</u>
折舊	17,861	-	2,622	92,939	-	113,422
土地使用權攤銷確認為開支	-	-	-	17,160	-	17,160
投資物業公允價值收益 -淨額(附註3)	<u>-</u>	<u>1,743,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,743,684</u>

於2013年12月31日的分部資產及負債，以及截至該日止年度的資本開支、於一家共同控制實體及一家聯營公司之權益如下：

	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	26,338,637	20,587,250	398,482	2,990,797	(2,881,188)	47,433,978
其他資產						<u>1,068,939</u>
總資產						<u>48,502,917</u>
分部負債	7,815,385	389,283	366,803	2,092,924	(2,881,188)	7,783,207
其他負債						<u>23,073,577</u>
總負債						<u>30,856,784</u>
資本開支	<u>25,539</u>	<u>983,888</u>	<u>52,982</u>	<u>191,395</u>	<u>-</u>	<u>1,253,804</u>
於一家共同控制實體之權益	<u>1,112,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,112,150</u>
於一家聯營公司之權益	<u>36,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,822</u>

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、於一家共同控制實體之權益如下：

	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						<u>712,750</u>
總資產						<u>40,207,605</u>
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						<u>16,766,450</u>
總負債						<u>23,708,165</u>
資本開支	<u>4,118</u>	<u>1,166,402</u>	<u>2,027</u>	<u>195,795</u>	<u>-</u>	<u>1,368,342</u>
於一家共同控制實體之權益	<u>1,012,423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,012,423</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	47,433,978	39,494,855
其他資產		
— 預付稅項	241,216	195,964
— 遞延所得稅資產	203,065	167,094
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	570,208	297,944
— 應收關聯方的其他應收款	23,347	25,369
— 未分配物業及設備	8,049	9,232
— 其他企業資產	23,054	17,147
	<u>48,502,917</u>	<u>40,207,605</u>
總資產		

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
分部負債	7,783,207	6,941,715
其他負債		
— 即期所得稅負債	2,183,267	2,100,335
— 遞延所得稅負債	3,187,587	3,009,963
— 即期借貸	4,575,423	3,322,250
— 非即期借貸	11,854,736	7,731,776
— 應付關聯方的其他應付款	1,167,351	531,425
— 其他企業負債	105,213	70,701
	<u>30,856,784</u>	<u>23,708,165</u>
總負債		

分部間銷售根據相關協議條款進行。來自外界人士之收入須向董事會匯報，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、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作銷售竣工物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、土地使用權及投資物業添置。

3 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度			
於2013年1月1日	16,196,318	1,951,526	18,147,844
物業投資其後開支	191,960	791,928	983,888
結轉	1,607,930	(1,607,930)	-
公允價值收益－淨額	509,566	21,106	530,672
出售	(72,074)	-	(72,074)
	<u>18,433,700</u>	<u>1,156,630</u>	<u>19,590,330</u>
於2013年12月31日			
計入損益之年度損益總額，計入「投資物業 公允價值收益－淨額」項下	<u>509,566</u>	<u>21,106</u>	<u>530,672</u>
就年終所持有資產計入損益之 年度未變現損益變動	<u>505,558</u>	<u>21,106</u>	<u>526,664</u>
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	582,000	-	582,000
物業投資其後開支	125,160	459,242	584,402
轉撥自持作銷售物業	104,237	-	104,237
轉撥自物業及設備以及土地使用權－淨額	108,162	-	108,162
結轉	589,779	(589,779)	-
公允價值收益－淨額	669,285	1,074,399	1,743,684
	<u>16,196,318</u>	<u>1,951,526</u>	<u>18,147,844</u>
於2012年12月31日			

下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租金收入(附註2)	349,217	320,760
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(132,259)	(89,525)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	<u>(20,972)</u>	<u>(67,074)</u>

於2013年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2012年：相同)。

截至2013年12月31日止年度，借貸成本人民幣96,816,000元已於在建中投資物業內資本化(2012年：人民幣80,128,000元)。截至2013年12月31日止年度，借貸之資本化比率為9.25%(2012年：10.22%)。

於2013年12月31日，投資物業人民幣16,753,735,000元(2012年12月31日：人民幣10,532,320,000元)已抵押作為本集團借貸之抵押品。

本集團根據不可撤銷售後租回協議作為承租人所持有附著於本集團投資物業之若干設備為人民幣132,538,000元(2012年12月31日：人民幣132,538,000元)。租賃年期為3年。

4 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款	1,113,914	987,888
—關聯方	<u>53,116</u>	78,082
—第三方	<u>1,060,798</u>	909,806
減：貿易應收款減值撥備	<u>(11,735)</u>	<u>(19,192)</u>
貿易應收款—淨額	1,102,179	968,696
收購土地使用權之訂金	376,518	15,000
其他應收款：	510,690	468,939
—關聯方	<u>23,347</u>	25,369
—第三方	<u>487,343</u>	443,570
	<u>1,989,387</u>	<u>1,452,635</u>

- (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。本集團於2013年及2012年12月31日按記賬日期的貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
無逾期	342,009	337,271
90日內	377,421	407,688
90日以上	394,484	242,929
	<u>1,113,914</u>	<u>987,888</u>

於2013年12月31日，貿易應收款人民幣70,823,000元(2012年：人民幣73,904,000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。

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日以上	<u>70,823</u>	<u>73,904</u>

於2013年12月31日，貿易應收款人民幣15,531,000元(2012年：人民幣55,190,000元)出現減值，並作出人民幣11,735,000元(2012年：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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	19,192	—
應收款減值撥備	2,694	19,192
期內撇減為不可收回款項的應收款	<u>(10,151)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>11,735</u>	<u>19,192</u>

- (b) 於2013年及2012年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。
- (c) 貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。除附註4(a)披露者外，於2013年及2012年12月31日，並無任何重大貿易及其他應收款出現減值或已逾期。
- (d) 於報告日期的最高信貸風險為各類別應收款減所收取保證金之賬面淨值。

5 借貸

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	5,188,866	2,882,764
－於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」)	1,561,245	–
－於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)	797,644	–
－於2015年9月到期之優先票據(「2015年票據」)	1,242,366	1,287,259
－於2014年3月到期之優先票據(「2014年票據(I)」)	773,200	762,824
－於2014年9月到期之優先票據(「2014年票據(II)」)	814,411	832,681
銀行借貸	9,511,021	5,025,145
－有抵押	9,511,021	4,767,750
－無抵押	–	257,395
其他借貸－有抵押	455,000	1,580,000
售後租回協議項下之借貸－有抵押	105,678	169,743
減：一年內到期款項	(3,405,829)	(1,925,876)
	11,854,736	7,731,776
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	1,094,221	1,155,580
－有抵押	1,043,721	970,580
－無抵押	50,500	185,000
其他借貸	75,373	240,794
－有抵押	75,373	185,127
－無抵押	–	55,667
長期借貸之即期部分	3,405,829	1,925,876
	4,575,423	3,322,250
總借貸	16,430,159	11,054,026

6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款	2,100,340	2,040,328
－關聯方	18,969	19,097
－第三方	1,874,378	1,631,871
－票據應付款－第三方	206,993	389,360
其他應付款及應計費用	2,342,782	1,375,241
－關聯方	1,167,351	531,425
－第三方	1,175,431	843,816
留成金應付款	208,928	169,959
收購土地使用權應付款	53,834	166,834
其他應付稅項	163,580	157,653
	4,869,464	3,910,015

於2013年及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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90日內	343,266	827,822
90日以上及180日以內	160,408	483,972
180日以上及365日以內	968,207	226,616
365日以上及3年以內	628,459	501,918
	<u>2,100,340</u>	<u>2,040,328</u>

7 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	4,200,275	2,595,218
員工成本(包括董事薪酬)	472,040	404,599
營業稅及其他徵費	427,800	343,697
酒店營運成本	149,585	169,533
廣告成本	167,183	118,433
折舊	110,451	113,422
物業管理服務成本	75,592	58,776
土地使用權攤銷	13,863	17,160
辦公室租賃付款	12,248	13,227
捐款予政府慈善機構	10,709	7,806
核數師酬金	6,480	4,280
	<u>6,480</u>	<u>4,280</u>

8 其他收益/(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
委託貸款之利息收入	21,702	19,894
出售投資物業收益	54,878	—
衍生金融工具之公允價值收益	11,406	—
金融工具投資收入	7,384	116
出售一家附屬公司之虧損	—	(38,451)
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	—	(37,999)
	<u>95,370</u>	<u>(56,440)</u>

9 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
利息開支：		
－銀行借貸、其他借貸以及售後租回協議項下之借貸	(768,625)	(731,532)
－優先票據	(627,626)	(406,563)
減：資本化利息	<u>1,361,369</u>	<u>1,104,134</u>
	(34,882)	(33,961)
融資活動產生之淨匯兌收益	<u>155,905</u>	<u>4,572</u>
	<u>121,023</u>	<u>(29,389)</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	343,281	266,763
－中國土地增值稅	192,891	355,660
－中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅(撥回)／撥備	(14,411)	35,982
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	<u>141,653</u>	<u>538,907</u>
	<u>663,414</u>	<u>1,197,312</u>

本集團除所得稅前利潤的所得稅與使用集團旗下實體所在國家所制定稅率計算之理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>2,063,590</u>	<u>3,410,298</u>
按適用企業所得稅率計算	506,524	796,355
不可扣除所得稅開支之影響	12,264	78,626
毋須繳納所得稅收入之影響	(4,469)	(1,143)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	(27,091)	(33,520)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	45,929	54,267
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<u>(48,223)</u>	<u>(88,915)</u>
	484,934	805,670
若干中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅(撥回)／撥備	(14,411)	35,982
中國土地增值稅	<u>192,891</u>	<u>355,660</u>
	<u>663,414</u>	<u>1,197,312</u>

中國企業所得稅

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

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國（「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，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，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。若中國附屬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附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

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

11 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。

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,403,536</u>	<u>2,193,852</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>4,009,660</u>	<u>4,009,786</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>35.00</u>	<u>54.71</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。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12月31日止年度	
	2013年	2012年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,403,536	2,193,852
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	4,012,102	4,009,786
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	4,009,660	4,009,786
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	2,442	—
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>34.98</u>	<u>54.71</u>

12 股息

董事會已決議不宣派有關截至2013年12月31日止年度之任何末期股息。2012年末期現金股息人民幣323,841,000元(2011年：人民幣242,881,000元)已於2013年5月20日的股東週年大會上獲得批准，其後於2013年7月派付。經扣除派付予股份獎勵計劃信託的股息人民幣3,068,000元(2012年：股息人民幣2,301,000元)後所得的股息淨額為人民幣320,773,000元，乃於截至2013年12月31日止年度之綜合權益變動表內列作與擁有人的交易(2012年：相同)。

管理層討論與分析

市場回顧

回顧2013年，中國經濟實現了「軟著陸」— GDP增長7.7%，經濟總體運行平穩，經濟增長穩中有進，經濟下行預期進一步減弱下行預期。十八屆三中全會對全面深化改革做出了部署，明確要促進房地產市場平穩健康發展，今後應更追求發展的質量、保持發展的穩定性。2013年，全國商品房的銷售面積及銷售額再創歷史新高，為國家經濟穩增長、政府的財政收入增收做出較大貢獻。全國六百多個城市房地產市場總體平穩。房地產的開發投資平穩中有增。本集團繼續堅持「穩健經營、精益求精」長期經營方針的基礎上，較好實施了「提效率、創品牌、建團隊」的年度經營方針，在行業競爭加劇、集中度快速提高的市場當中，增強業務運營的活力，促進了業績的增長。

業務回顧

截至2013年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)物業開發、(ii)物業投資、(iii)物業管理服務和(iv)其他物業開發相關服務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收益來源。

物業開發

截至2013年12月31日，本集團合約銷售額約為人民幣9,373.1百萬元(2012年：人民幣6,519百萬元)，較2012年同期增加約43.8%。於2013年，本公司合約銷售面積約為988,384平方米(2012年：843,383平方米)，較2012年同比增加約17%。

回顧年內，其中貢獻較大的主要項目位於天津、上海、晉江、廈門、洛陽、即墨、合川、新鄉等地。

回顧年內，合約銷售業態分布如下：

業態	二零一三年財政年度		
	銷售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
商業	330,076	4,293,759	13,008
住宅	658,308	5,079,333	7,716
合計	<u>988,384</u>	<u>9,373,092</u>	<u>9,483</u>

物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物商場等若干商業物業供租賃之用。於2013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1,790,566平方米(2012年：1,678,511平方米)，較2012年之面積增加約6.7%。

目前，本集團開發的商場通常根據地段和目標客戶進行精確定位及針對性開發，以滿足不同消費群體的需求，分為三類：社區商業綜合體、區域商業綜合體、城市商業綜合體。社區商業綜合體定位為社區生活配套中心，位於一、二綫城市的衛星城，目標客戶群為周邊的社區居民；區域商業綜合體定位為時尚購物中心，位於二、三綫城市區域商圈或新城中心，目標客戶為區域年輕、時尚消費者；城市商業綜合體定位為一站式生活、娛樂、消費中心，位於三、四綫城市核心商圈，目標客戶為全年齡層。

回顧年內，上海曹路寶龍城市廣場及位於福建的晉江寶龍城市廣場於12月成功開業，開業招商率均超過95%。尤其是晉江項目首次與一批國際品牌形成合作，成為至今為止本集團最時尚、定位最高的項目；兩個項目開業當天客流量均超過15萬。上海曹路寶龍城市廣場是本集團首個社區商業綜合體。

回顧年內，本集團在商業經營及物業管理方面取得如下進步：

1. 經營水平穩步提高。宿遷寶龍城市廣場、新鄉寶龍城市廣場、洛陽寶龍城市廣場、安溪寶龍城市廣場等項目已成為當地知名的商業中心。
2. 創新能力進一步增強。本集團創造了「社區化電商」的全新商業模型—「寶龍廣場在綫」(www.ipowerlong.com)。「寶龍廣場在綫」先後在福州寶龍城市廣場、晉江寶龍城市廣場上綫。「寶龍廣場在綫」以本集團旗下持有的購物中心為基礎，劃出一個半徑約六公里、方圓百餘平方公里的區域(簡稱「覆蓋區域」)，將覆蓋區域作為綫下商場和綫上電商平台的目標服務範圍，同時輔以「高速配送」服務，在服務半徑內做到最快30分鐘送貨上門。消費者將能夠體驗在綫購物，享受極速物流配送服務；位於寶龍城市廣場的消費者也將暢享全場免費WIFI。電商平台將專注其覆蓋區域內數十萬消費者的

偏好和需求，進行精確定位和大數據分析，推送商業廣場內可以提供不同的消費內容，更有針對性地為其提供優質服務，打造在綫小區和虛擬消費系統。「寶龍廣場在綫」是首個實現在綫與綫下融合的跨界平台，打通了實體商業和電商業務，為商業經營的未來發展打開了更廣闊的發展空間。

3. 資產管理逐步完善。借鑒國際經驗，建立資產管理平台，通過資產規劃，監督招商、營運，提升商業營運能力，實現持有型資產的保值增值。
4. 物業服務取得明顯進步，如售樓處物業服務和保安形象有顯著改觀；成立住宅物業總公司，把住宅物業提高到戰略高度；泰安寶龍商業物業獲得由國家住房和城鄉建設部頒發的國家一級物業服務企業資質。

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2013年12月，鹽城雅樂軒酒店(Aloft Yancheng Hotel)開業，該酒店由喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司(Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts)管理。截止2013年12月31日，本集團經營三家星級酒店及三家中端酒店。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、青島寶龍戴斯酒店及鹽城雅樂軒酒店。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展。本集團將上海定位為核心發展區域，並在江蘇、浙江、福建和山東等地積極尋找土地收購機會。

於2013年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為11.0百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約4.1百萬平方米；持作未來發展物業約5.4百萬平方米；運營中的商場約為1.5百萬平方米。土地儲備將用於發展大型商住物業，附設大型超市、百貨公司、電影院、美食廣場及其他消閑設施、優質住宅物業、酒店式公寓及酒店。

於回顧年內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，於2013年增加如下優質地塊：

項目名稱	用地性質	佔地面積 千平方米	總建築面積* 千平方米	地價 人民幣百萬元
上海七寶寶龍城市廣場	商辦	84	395	1,791
上海奉賢寶龍城市廣場	商業	41	180	460
上海嘉定寶龍城市廣場	商業	41	199	271
淮安寶龍城市廣場	商業	107	153	216
杭州濱江國際中心	商業	77	414	1,785
杭州蕭山寶龍城市廣場	商業	46	226	421
杭州富陽寶龍城市廣場	商業、住宅	59	344	450
煙臺蓬萊寶龍海上仙街	商業、住宅	164	112	182
膠州寶龍城市廣場	商業、住宅	79	337	139
膠州寶龍城	商業、住宅	128	116	129
廈門寶龍湖邊水庫項目	商業	74	419	685
合計		<u>900</u>	<u>2,894</u>	<u>6,530</u>

* 總建築面積包含地下車位

展望

十八屆三中全會報告當中有關房地產政策已轉向行業更深層次的問題，一系列舉措隨之展開，這些制度加快制定或完善，對穩定市場預期、促進市場發展將是長期利好。2014年集團確立了「抓住機遇 塑造精品 釋放活力 實現跨越」的經營方針，將進一步提升集團綜合營運能力，打造商業核心競爭力，營建精英團隊，持續改善經營績效，不斷鞏固及加強行業地位，為股東爭取最佳長期回報。

財務回顧

收益

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入及物業管理服務收入，其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2013年12月31日的總收益為人民幣7,257百萬元(2012年：5,872百萬元)，較2012年增加約23.6%，主要是由於物業銷售之交房面積及單價增長所致。

物業銷售

於回顧年度，本集團緊密符合其原定的竣工及交付時間表交付相應項目。截至2013年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約人民幣6,244百萬元(2012年：人民幣4,976百萬元)，較2012年同期之金額增加約25.5%。

回顧年內，已售及交付物業業態分布如下：

		二零一三年財政年度		
		已出售及 交付面積 平方米	已出售及 交付金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
蘇州太倉寶龍城市廣場	商業	5,763	37,794	6,558
	住宅	27,877	188,933	6,777
泰安寶龍城市廣場	商業	1,834	17,419	9,498
	住宅	513	7,200	14,022
蚌埠寶龍城市廣場	商業	279	3,056	10,965
	住宅	1,929	401	208
洛陽寶龍城市廣場	商業	9,258	119,265	12,882
	住宅	115,919	598,039	5,159
青島城陽寶龍城市廣場	住宅	38	231	6,082
無錫寶龍城市廣場	商業	1,042	5,996	5,757
無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業	1,149	4,193	3,651
	住宅	11,070	47,585	4,298
宿遷寶龍城市廣場	商業	27,599	140,404	5,087
	住宅	62,777	321,596	5,123
青島李滄寶龍城市廣場	商業	487	4,937	10,144
	住宅	800	4,299	5,370
煙臺海陽寶龍城	商業	667	4,729	7,091
	住宅	885	11,871	13,417
新鄉寶龍城市廣場	商業	7,083	87,986	12,423
	住宅	47,498	194,225	4,089

二零一三年財政年度

		已出售及 交付面積 平方米	已出售及 交付金額 人民幣千元	平均售價 人民幣/平方米
鹽城寶龍城市廣場	商業	867	7,605	8,776
	住宅	298	1,934	6,484
常州寶龍城市廣場	商業	789	12,965	16,437
	住宅	5,969	34,042	5,703
青島即墨寶龍城市廣場	商業	11,061	131,978	11,932
	住宅	102,054	492,924	4,830
泉州安溪寶龍城市廣場	商業	6,788	65,965	9,718
	住宅	15,568	73,055	4,693
重慶合川寶龍城市廣場	商業	14,802	211,172	14,267
	住宅	126,000	533,069	4,231
廈門寶龍禦湖官邸	商業	293	11,000	37,536
	住宅	27,312	542,613	19,867
晉江寶龍城市廣場	商業	12,290	262,565	21,365
	住宅	164,979	1,037,151	6,287
杭州寶龍城市廣場	商業	1,248	33,874	27,138
	住宅	26,207	313,839	11,975
上海曹路寶龍城市廣場	商業	22,785	601,461	26,398
鎮江寶龍城市廣場	商業	6,129	76,493	12,480
總計		<u>869,905</u>	<u>6,243,864</u>	<u>7,178</u>
	商業	132,210	1,840,858	13,924
	住宅	<u>737,694</u>	<u>4,403,006</u>	<u>5,969</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2013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349百萬元(2012年：人民幣321百萬元)，較2012年增加約8.7%。

截至2013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352百萬元(2012年：人民幣187百萬元)，較2012年增加約88.2%。

截至2013年12月31日止年度，租金和物業管理服務收入為人民幣701百萬元(2012年：人民幣508百萬元)，較2012年增加約38.0%。除了本集團持有物業及管理的商業及住宅物業面積不斷增加的原因外，還因為隨著商業運營質量不斷提高，本公司運營中的商場租金有所提高，同時吸引了更多商家加盟。

其他物業開發相關服務

其他收入主要包括酒店運營收入、百貨零售銷售收入、樂園業務收入、建築及裝飾服務等。截止2013年12月31日止年度，本集團其他收入為人民幣312百萬元(2012年：人民幣388百萬元)，較2012年減少19.6%，主要是由於部分百貨零售銷售運營模式調整之結果，其中酒店收入約為人民幣176百萬元(2012年：人民幣175百萬元)，較2012年增加0.6%。

銷售成本

銷售成本主要指本集團直接因本身房地產活動而產生的成本，包括土地使用權成本、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及營業稅。截至2013年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣5,202百萬元(2012年：人民幣3,540百萬元)，較2012年增加約46.9%，主要交房面積擴大及交房項目區域變化而導致成本增加。

毛利及毛利率

截至2013年12月31日止年度，毛利為人民幣2,055百萬元(2012年：人民幣2,332百萬元)，較2012年略有減少；毛利率2013年為28.3%，較2012年的39.7%下跌，主要是由於本年度交房物業的銷售成本有所上升。

投資物業公允價值收益

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣531百萬元(2012年：人民幣1,744百萬元)，較2012年下降69.6%，主要是由於本集團已運營商業廣場的物業價值逐於穩定，年內只有2家商業廣場開業。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2013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824百萬元(2012年：人民幣714百萬元)，較2012年增長約15.4%，主要是由於本集團業務規模擴大所致，但本集團仍然會嚴格控制各項費用。

一家共同控制實體分佔稅後利潤

共同控制實體分佔稅後利潤為人民幣108百萬元，較2012年的人民幣134百萬元減少約19.4%，主要是由於天津于家堡寶龍城市中心的投資物業公允價值收益減少。

所得稅開支

截至2013年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣663百萬元(2012年：人民幣1,197百萬元)，較2012年減少約44.6%，主要是由於年內轉撥至投資物業之物業及設備以及土地使用權重估收益減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣1,404百萬元(2012年：人民幣2,194百萬元)，較2012年減少36.0%。

每股基本盈利為人民幣35分(2012年：人民幣55分)，較2012年減少約36.4%。本公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利的減少主要是由於當期投資物業公允價值的減少。

截至2013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1,002百萬元(2012年：人民幣968百萬元)，較2012年上升約3.5%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團所需的長期資金及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入、銀行借款及發行優先票據所籌集到的現金所得款項，該等款乃用作營運資金及投資發展項目。

本集團於2013年12月31日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣4,813百萬元(2012年：人民幣2,010百萬元)。現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款比率從2012年的0.6上升到1.1。

借款

於2013年12月31日，借款總額為人民幣16,430百萬元，其中銀行及其他借款及融資租賃協議之借款約為人民幣11,241百萬元，優先票據約為人民幣5,189百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,575百萬元，一年以上的借款約人民幣11,855百萬元。

回顧期內共發行兩期優先票據：於2013年1月25日，本公司按98.608%折讓發行總金額為250,000,000美元之美元計值優先票據，名義利率為每年11.25厘，到期日為2018年1月25日，此外，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日之公告。於2013年5月27日，本公司發行總金額為人民幣800,000,000元之人民幣計值優先票據，名義利率為每年9.5厘，到期日為2016年5月27日。此外，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5月21日之公告。

於2013年12月31日，本集團淨負債比率(淨負債比率按借款總額減現金及現金等價物及受限制現金除以總權益計算)為65.8%(2012年12月31日：54.8%)。

本年度總利息開支為人民幣1,396百萬元，較2012年的人民幣1,138百萬元增加約22.7%，主要是由於貸款總額增加所致。實際利率由2012年的10.0%減少到2013年的9.0%。主要是由於管理層加強對融資成本進行控制。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，有關銷售和租賃物業的應收款將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2013年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣23,695百萬元的物業及設備、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2013年12月31日，有抵押的借款總額為人民幣11,191百萬元。

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	
	2013年 人民幣千元	2012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	4,711,027	3,723,131

資本承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	4,471,549	2,291,304
—收購土地使用權	3,031,035	407,211
	7,502,584	2,698,515

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年以內	11,957	11,227
一年以上但兩年以內	10,719	11,227
兩年以上但三年以內	—	10,719
	22,676	33,173

股息

董事會不建議就截至2013年12月31日止年度支付末期股息。

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。本公司董事（「董事」）認為，本公司就截至2013年12月31日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的守則。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2014年6月10日（星期二）至2014年6月16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2014年6月16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2014年6月9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。

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。本公司獲全體董事作出特別確認，確認於截至2013年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司至今並未發現任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2013年12月31日止年度遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013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。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2013年12月31日止年度的年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2013年12月31日止年度及直至本公告日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份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截至2013年12月31日止年度綜合財務報表，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。

重大收購及出售

截至2013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

截至2013年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員4,783名(2012年：5,087名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣472.0百萬元。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。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發2013年年報

本公司截至2013年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄交本公司的股東，並於香港聯合交易所有限公司的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2014年3月12日

於本公告日期，本公司執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及施思妮女士；本公司非執行董事為許華芬女士及劉曉蘭女士；而本公司獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平先生及聶梅生女士。