



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

股份代碼: 1238

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



POWERLONG



2013 年報





目錄

集團簡介	02
公司資料	03
歷程及獎項	04
主席報告書	08
業務概覽	12
管理層討論與分析	20
董事及高級管理人員	30
企業管治報告	34
董事會報告	44
獨立核數師報告	63
綜合資產負債表	64
資產負債表	66
綜合全面收益表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	70
五年財務摘要	151

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2013年12月31日，本集團已打造41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，並推動變革。本集團將繼續發揚「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。



公司資料

董事

執行董事

許健康先生(董事會主席)
許華芳先生(總裁)
肖清平先生(執行副總裁)
施思妮女士(商業集團執行董事)
郭君先生(執行副總裁)(於2014年4月1日委任)

非執行董事

許華芬女士
劉曉蘭女士(於2014年3月31日退任)

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

授權代表

許華芳先生
肖櫻林女士

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
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
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
東亞銀行
中信銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlong.com

歷程及獎項

1月

- 成功發行5年期2.5億美元優先票據
- 獲得上海奉賢商業用地

5月

- 發行三年期8億人民幣優先票據
- 競得上海嘉定商業用地
- 競得煙臺蓬萊商住用地
- 獲得山東膠州三里河商住用地
- 獲得山東膠州少海商住用地

4月

- 全面啟動資產管理平台，優化商業資產質量，提升資本回報，強化公司核心競爭力

7月

- 競得淮安商業用地

8月

- 競得廈門湖邊水庫商業用地
- 競得杭州富陽商住用地

9月

- 競得杭州濱江商業用地

11月

- 寶龍電商平台上綫

10月

- 競得杭州蕭山商業用地

12月

- 上海曹路寶龍城市廣場開業
- 晉江寶龍城市廣場開業
- 鹽城雅樂軒酒店開業
- 投得上海七寶商辦用地

歷程及獎項

公司獎項

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院(中國房地產TOP 10研究組)

- 2013中國房地產百強企業：2006–2013連續八年中國房地產百強企業
- 2013中國大陸在港上市房地產公司綜合實力十強
- 2013中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強
- 2013中國房地產商業30強企業
- 2013中國商業地產優秀企業
- 2012–2013中國房地產年度社會責任感企業
- 2013中國房地產百強企業
- 2013房地產百強企業一百強之星
- 2013中國商業地產公司品牌價值TOP10
- 寶龍城市廣場：2013中國商業地產項目品牌價值TOP10

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

- 2013中國房地產開發企業品牌價值50強
- 2013中國房地產上市公司百強：2013中國房地產上市公司綜合實力五十強
- 2013中國商業地產企業品牌價值10強
- 2013中國房地產企業最佳僱主品牌30強

項目獎項

上海虹橋寶龍城

- 2013最具創新人氣樓盤獎(2013易居中國創新峰會頒發)
- 2013年度上海互聯網關注樓盤(由搜房網主辦的「夢無限·2013–2014中國(上海)房地產互聯網年度峰會」, 2013第十屆中國(上海)房地產網絡人氣榜頒發)
- 2013年度優秀樓盤(第一財經 | 第一地產、華映傳媒、思量商業主辦第三屆第一財經 | 第一地產品質獎公益評選頒發)



▲ 2013大陸在港上市房地產公司綜合實力10強



▲ 2013中國商業地產公司品牌價值TOP10

上海曹路寶龍城市廣場

- 2013最具創新人氣樓盤獎(2013易居中國創新峰會頒發)
- 2013-2014年互聯網潛力樓盤獎(搜房網頒發)
- 2013上海樓市期待樓盤(「第九屆中國房地產網絡人氣榜」由搜房網主辦，中國指數研究院、搜房全國314城市分站承辦，全國近百家媒體協辦)

許健康先生之個人獎項

2013中國房地產百強企業家(中國房地產Top 10研究組頒發)

2013年中國房地產品牌貢獻人物(中國房地產Top10研究組頒發)

許華芳先生之個人獎項

CIHAF2013中國房地產新風雲人物(中國國際房地產與建築科技展覽會頒發)

三名大獎(名人，名企，名盤)(中國國際房地產與建築科技展覽會頒發)

中國經濟新領軍人物(《經濟日報》中國經濟信息雜誌社與中國經濟導報社聯合主辦的「2012中國經濟高峰論壇暨第十屆中國經濟人物頒獎盛典」頒發)

中國地產年度影響力人物(商務部投資促進局、福建省人民政府、廈門市人民政府主辦的「98投洽會」頒發)

▼ 2013中國房地產企業最佳僱主品牌30強



▲ 2013中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強

▼ 2013中國房地產百強企業：2006-2013連續八年中國房地產百強企業



主席報告書

許健康
主席



尊敬的列位股東：

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2013年12月31日止年度之全年業績。在此，對一直以來支持與信任本集團的各位股東表示由衷的感謝！

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。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，房地產行業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，主要是由於國家經濟穩增長、政府的財政收入增加所致。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。

合約銷售創歷史新高

回顧年內，集團順應市場的變化，控制開發節奏，實現了約人民幣9,373百萬元的合約銷售，較上年增長43.8%，完成年度目標銷售117%，合約銷售額為本集團歷史新高。合約銷售的超額完成，得益於天津于家堡項目、上海虹橋項目、晉江、洛陽及上海曹路等項目獲得市場的熱烈反應，其中，本集團在上海之首發商業地產項目—上海曹路寶龍城市廣場憑藉29,605平方米的銷售面積和人民幣8.09億的成交金額奪得「2013全年上海浦東商辦項目銷售面積第2名」和「2013全年上海浦東商辦項目成交金額第3名」的成績。上述不同項目的成功，印證了本集團不斷創新及根據不同的市場採取不同的產品開發策略的有效性及可行性。

商業經營再上新臺階

2013年是本集團進軍商業地產十周年，我們運營的「寶龍城市廣場」已連續4年獲得中國商業地產項目品牌價值的

十強第2名，本集團連續3年獲得中國商業地產十強企業第2名。伴隨著上海曹路及福建晉江寶龍城市廣場的盛大開業，使集團經營的商業廣場達到了15家，開業項目及開業面積均位居行業前列。商業經營水平穩步提高，回顧年內，本集團錄得的租金及物業管理服務收入約為人民幣701百萬元，較上年增長38%，為集團長期可持續增長奠定了堅實基礎。

12月位於上海自貿區輻射範圍內的上海曹路寶龍城市廣場與本集團在福建第3個大型綜合商業地產項目—晉江寶龍城市廣場盛大開業。2個項目開業出租率超過95%，開業當日人流量均超過15萬人次。前者也是本集團第一個社區型城市廣場，標杆作用顯著，後者因與眾多國際知名品牌合作而成為本集團最時尚、定位最高的城市廣場。

從年初開始，集團嘗試打造「社區化電商」的全新商業模型。於11月24日，電商平台「寶龍廣場在線」(www.ipowerlong.com)在福州寶龍城市廣場正式上線發佈。這是商業地產界第一個成功運營的綜合電商平台。)



無錫旺莊寶龍城市廣場中亭



上海曹路寶龍城市廣場開業現場

主席報告書

區域聚焦發展戰略結碩果

按照集團「深耕上海，聚焦長三角、山東、福建區域」的戰略大力推行「聚焦核心區域」的土地儲備策略，集團於年內於上海、浙江、江蘇、福建、山東吸納多塊優質土地，進一步加強集團土地儲備。進一步鞏固了在上海的土地儲備，在長三角區域的布局進一步加強；同時，繼續堅持低成本土地策略，嚴格而謹慎尋求優質的土地收購機會，合理搭配高端項目與標準項目。回顧年內，本集團於上海獲得3塊土地，於江蘇省獲得1塊土地，於浙江省獲得3塊土地，於山東省獲得3塊土地，於福建省獲得1塊土地，共計11塊土地。尤其是本集團獲取了上海七寶、廈門湖邊水庫、杭州濱江三個地標項目，為打造標杆城市綜合體奠定了基礎。截止2013年12月31日止年度，集團的土地儲備的總建築面積為11.0百萬平方米(包括已運營投資性物業面積約150萬平方米)，可供集團3-5年的開發。從土地儲備所屬區域看，目前位處1-2線城市土地儲備已經佔到集團開發中土地儲備之74%，我們有信心憑藉優質的土地資源持續推動集團長遠發展。12

月份集團成功競得上海閔行七寶生態商務區優質地塊(以下簡稱「七寶項目」)，擬將七寶項目打造成上海地區全新模式商業產品的旗艦項目，同時也是未來集團總部所在地。

綜合品質提升立品牌

本集團堅持精品策略，不斷進行產品研發和技術創新，引進世界一流的設計事務所，設計品質實現持續提升。如：上海七寶項目參評方案於評標獲得滿分；杭州濱江項目方案得到了政府極高評價，並一次性獲得相關規劃部門審核通過。另一方面，集團順應市場需求，對住宅戶型、商鋪不斷革新，優化產品功能、提高使用面積、提升客戶體驗，以更高端、更時尚的產品，滿足市場的需求。加強工程品質管理。大力推行樣板引路制和質量問責制；全力打造景觀、外立面、三點一線等形象工程，項目的社會影響力明顯提高，如蓬萊、晉江、洛陽無論外立面、景觀成為當地品質標杆；有力促進了項目銷售，促進了品牌的影響力。



福州寶龍城市廣場



宿遷寶龍城市廣場

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，將進一步提升綜合集團營運能力，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。具體包括：

推進城市深耕，打造精品項目

抓住新型城鎮化過程當中的市場機遇，經續堅持「深耕上海，聚焦長三角、山東、福建區域」的方針進行戰略布局，特別是要把握大城市「去中心化」的機遇，建造地鐵上蓋的城市綜合體。同時，標準項目與精品項目協調發展，標準項目做規模和現金流，強調快；精品項目做品牌和溢價，強調精。

上海七寶項目、廈門湖邊水庫項目、杭州濱江項目作為集團著力打造的精品項目，不僅要打造成內部標杆，更要打造行業標杆，打造成為該等城市中心地標性商業綜合體。

提高執行效率，規範管理行為

強化綜合計劃管理，以營運中心為主綫，建立橫向到邊、縱向到底的協調、督辦機制；發揮開發大綱全程指導作用，推動項目執行到位。加大產品標準的研究，進一步優化標準戶型；切實做好項目後評估，跟進後評估

結果的落實；優化招標機制，首期工程招標採用戰略合作；規範營銷動作，建立全程策劃和年度策劃制度，編製策劃、銷售的標準動作，提升案場執行能力。

完善體系求創新，打造商業核心競爭力

本集團將繼續保持2014年3-5個商業廣場開業。同時加強品牌選擇與管理的能力，力爭和一批國際一、二綫和國際時尚品牌形成合作；科學組合業態和品牌，形成不同品牌、不同業態之間相互促進，共同發展的格局。同時不斷挖掘在營的商業城市廣場亮點，提升在營項目經營質量。

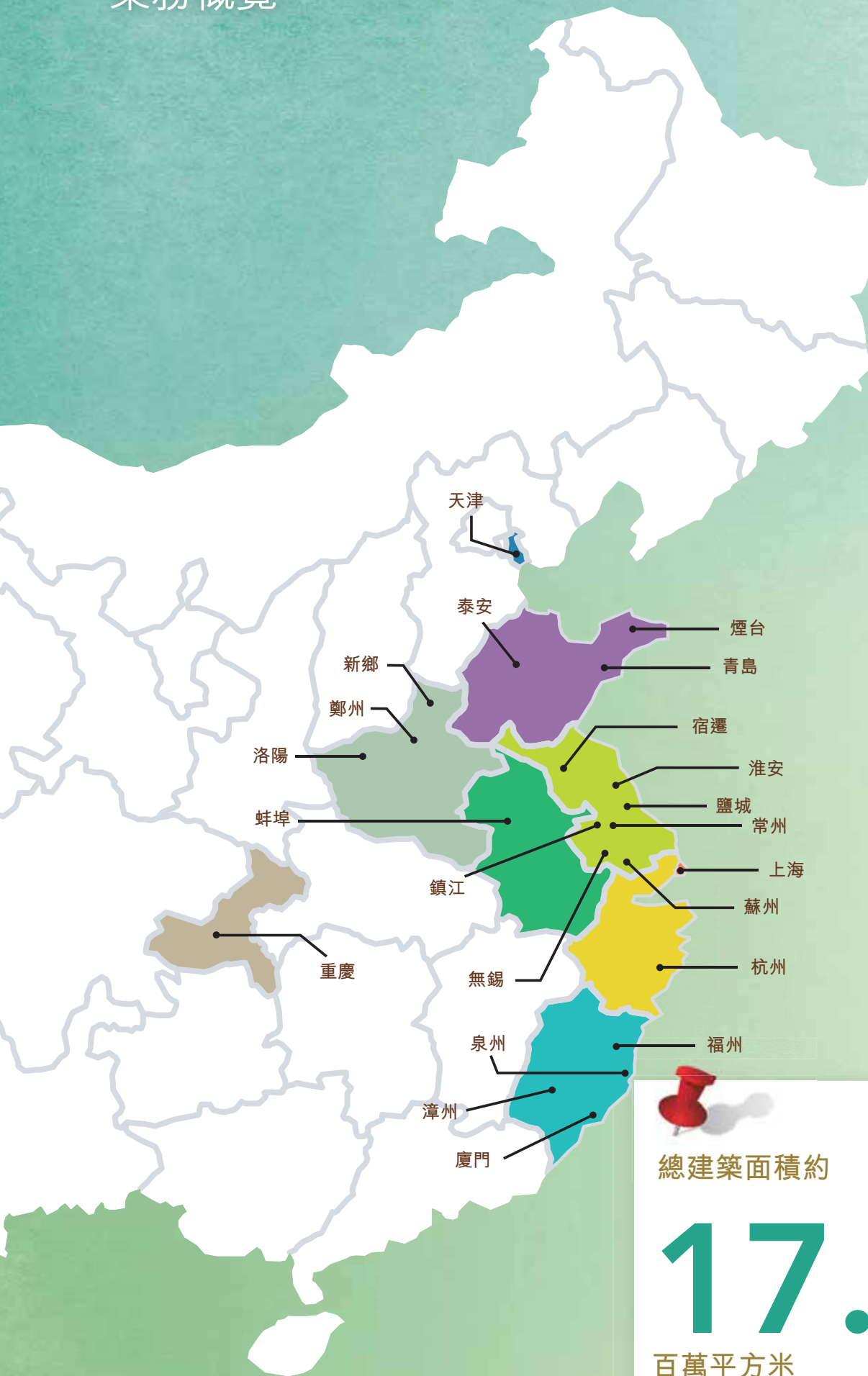
電商將全面落位於商業運營，2014年寶龍廣場在綫將繼續在4-6家本集團在營的城市廣場推廣。整合大數據分析，驗證了綫上綫下融合的可行性，使電商成為寶龍商業的核心競爭力之一，為商業經營的未來發展打開了更廣闊的發展空間。

最後，本人僅代表董事會向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，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

2014年4月8日

業務概覽



總建築面積約

17.1

百萬平方米

概覽

物業發展

截至2013年12月31日，本集團擁有41個處於不同發展階段的項目。本集團目前擁有11個完全竣工項目，其中，3個位於江蘇省、3個位於福建省、3個位於山東省、1個位於河南省及1個位於安徽省。本集團擁有發展中項目或持作未來發展項目30個，其中，5個位於上海市、5個位於江蘇省、4個位於浙江省、5個位於福建省、5個位於山東省、3個位於天津市2個位於河南省、及1個位於重慶市。

物業投資

截至2013年12月31日，本集團持有並營運總建築面積約為1.5百萬平方米的已竣工投資物業，主要為購物商場；此等物業分別位於上海市、及江蘇省的無錫市、宿遷及鹽城、福建省的福州市、晉江市及安溪縣、山東省的泰安市、青島市城陽區、即墨市和李滄區、河南省的鄭州市、洛陽市和新鄉市、以及安徽省的蚌埠市。

物業管理

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

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。鹽城雅樂軒酒店於2013年12月正式開幕，本集團於2013年底合共擁有6家營運酒店，其中5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。



泰安寶龍福朋酒店宴會廳



鹽城海陽雅樂軒酒店

業務概覽

截至2013年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

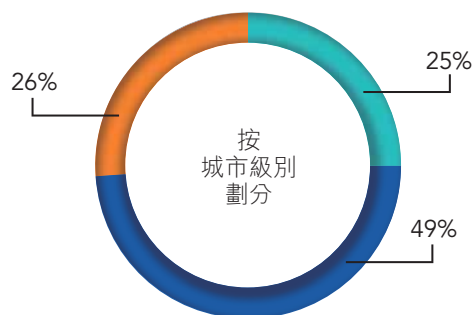
建築面積(於2013年12月31日)

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)
上海市	上海曹路寶龍城市廣場	170	102	68	-
	上海奉賢寶龍城市廣場	180	-	180	-
	上海虹橋寶龍城	300	-	300	-
	上海嘉定寶龍城市廣場	199	-	-	199
	上海七寶寶龍城市廣場	395	-	-	395
小計		1,244	102	548	594
江蘇省	常州寶龍城市廣場	1,052	239	393	420
	淮安寶龍城市廣場	153	-	59	94
	鎮江寶龍城市廣場	363	27	293	43
	蘇州太倉寶龍城市廣場	287	265	-	22
	無錫寶龍城市廣場	287	287	-	-
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	343	224	106	13
	宿遷寶龍城市廣場	486	486	-	-
	鹽城寶龍城市廣場	495	495	-	-
小計		3,466	2,023	851	592
浙江省	杭州富陽寶龍城市廣場	344	-	-	344
	杭州寶龍城市廣場	358	29	329	-
	杭州濱江國際中心	414	-	-	414
	杭州蕭山寶龍城市廣場	226	-	-	226
小計		1,342	29	329	984
福建省	泉州安溪寶龍城市廣場	332	291	41	-
	福州寶龍城市廣場	218	218	-	-
	晉江寶龍城市廣場	818	395	210	213
	泉州安海寶龍豪苑	54	54	-	-
	泉州晉江寶龍金色家園	144	144	-	-
	廈門寶龍湖邊水庫項目	419	-	-	419
	漳州雲霄寶龍項目	113	-	113	-
	廈門寶龍禦湖官邸	78	45	33	-
小計		2,176	1,147	397	632
山東省	青島即墨寶龍城市廣場	621	537	84	-
	膠州寶龍城市廣場	337	-	337	-
	膠州寶龍城	116	-	-	116
	青島城陽寶龍城市廣場	707	707	-	-
	青島李滄寶龍城市廣場	369	369	-	-
	泰安寶龍城市廣場	284	284	-	-
	煙台海陽寶龍城	878	114	25	739
	煙台蓬萊寶龍海上仙街	311	-	104	207
小計		3,623	2,011	550	1,062
天津市	天津北綠地地塊	110	-	-	110
	天津寶龍城	705	-	112	593
	天津于家堡寶龍國際中心	376	-	376	-
小計		1,191	-	488	703

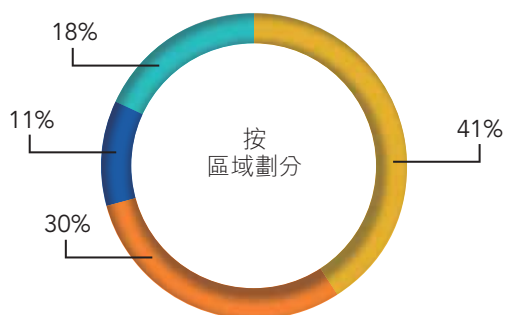
省份	項目	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
河南省	洛陽寶龍城市廣場	1,379	881	220	278
	新鄉寶龍城市廣場	1,289	444	330	515
	鄭州寶龍城市廣場	252	252	-	-
小計	2,920	1,577	550	793	
重慶市	重慶合川寶龍城市廣場	643	229	403	11
小計		643	229	403	11
安徽省	蚌埠寶龍城市廣場	499	499	-	-
小計		499	499	-	-
總計		17,104	7,617	4,116	5,371

註： 建築面積會隨著規劃調整而有所改變，以最終測量為準。

開發中的土地儲備面積(於2013年12月31日)註



城市級別	建築面積 '000平方米
● 一線城市	2,332 (25%)
● 二線城市	4,660 (49%)
● 三/四線城市	2,495 (26%)
合計	9,487



區域	建築面積 '000平方米
● 長三角	3,898 (41%)
● 環渤海	2,803 (30%)
● 海西	1,029 (11%)
● 中西部	1,757 (18%)
合計	9,487

註： 除了開發物業，公司還擁有運營中的購物商場1.5百萬平方米，土地儲備總建築面積為11.0百萬平方米。

業務概覽

運營中的購物商場

上海



上海曹路寶龍城市廣場

上海曹路寶龍城市廣場

開幕日期：

2013年12月

面積：

約51,000平方米^註

鹽城寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年9月

面積：

約135,000平方米^註

無錫寶龍城市廣場

開幕日期：

2010年10月

面積：

約143,000平方米^註

江蘇省

宿遷寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年9月

面積：

約121,000平方米^註



宿遷寶龍城市廣場

註： 不含地下車位。

晉江寶龍城市廣場

開幕日期：
2013年12月

面積：
約99,000平方米^註



晉江寶龍城市廣場

福建省

福州寶龍城市廣場

開幕日期：
2007年4月

面積：
約144,000平方米^註

泉州安溪寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

面積：
約55,000平方米^註

新鄉寶龍城市廣場

開幕日期：
2012年9月

面積：
約90,000平方米^註

河南省

鄭州寶龍城市廣場

開幕日期：
2009年12月

面積：
約198,000平方米^註

洛陽寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

面積：
約131,000平方米^註



新鄉寶龍城市廣場

註： 不含地下車位。

業務概覽

山東省



青島即墨寶龍城市廣場

青島即墨寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年12月

面積：

約122,000平方米^註

青島城陽寶龍城市廣場

開幕日期：

2009年10月

面積：

約299,000平方米^註

青島李滄寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年12月

面積：

約112,000平方米^註

泰安寶龍城市廣場

重新開幕日期：

2012年9月

面積：

約63,000平方米^註

蚌埠寶龍城市廣場

開幕日期：

2009年12月

面積：

約230,000平方米^註

安徽省



蚌埠寶龍城市廣場

註： 不含地下車位。

運營中的酒店

江蘇省

鹽城雅樂軒酒店

開幕日期：
2013年12月

客房數量(套)：
299

地址：
中國鹽城亭湖區迎賓南路99號

蘇州太倉寶龍福朋酒店

開幕日期：
2010年7月

客房數量(套)：
446

地址：
中國江蘇省蘇州太倉市上海東路288號

青島寶龍戴斯酒店

開幕日期：
2012年1月

客房數量(套)：
170

地址：
中國山東省青島市李滄區青山路689號

海陽雅樂軒酒店

開幕日期：
2011年7月

客房數量(套)：
145

地址：
中國山東省海陽海濱中路寶龍城

山東省

青島寶龍福朋酒店

開幕日期：
2011年2月

客房數量(套)：
303

地址：
中國山東省青島城陽區文陽路271號

泰安寶龍福朋酒店

開幕日期：
2010年12月

客房數量(套)：
300

地址：
中國山東省泰安市泰山區環山東路888號

管理層討論與分析

許華芳
總裁



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17.2%。

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	988,384	9,373,092	9,483



晉江寶龍城市廣場內景



鹽城寶龍城市廣場



青島寶龍福朋喜來登酒店大堂吧

管理層討論與分析

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%。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。



青島李滄寶龍城市廣場



鹽城寶龍城市廣場

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」已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。開發中的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。

管理層討論與分析

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	61	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		797	2,895	6,529

* 總建築面積包含地下車位

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收入、投資物業租金及物業管理服務收入增長所致。

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%主要是由於物業銷售之單價增長所致。

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
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

管理層討論與分析

		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
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		869,905	6,243,864	7,178
	商業	132,210	1,840,858	13,924
	住宅	737,694	4,403,006	5,969

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收入

其他物業開發相關服務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所導致。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%，主要是由於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，主要是由於毛利較高的商業比重下降及售價增幅落後於成本增幅所致。

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。

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。

採用權益法核算之投資之分佔利潤

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%。

管理層討論與分析

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
就一家共同控制實體之借貸擔保	993,880	589,360
	5,704,907	4,312,491

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

重大收購及出售

於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

於2013年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員5,979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。

董事及高級管理人員

執行董事

許健康，62歲，董事會主席，主要負責制定本集團整體策略及投資決策。許先生於1992年創辦寶龍集團發展有限公司，一直擔任該集團主席。自寶龍集團成立起，彼一直從事房地產開發業務，並完成開發多項住宅專案。彼於2003年開始專注於商業物業開發。許先生於2006年至今各年，連續多年獲中國房地產TOP10研究組評為中國房地產品牌貢獻人物。許先生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。此外，許先生先後被授予「中國最具影響力企業家」、「中國改革開放30年感動中國經濟30人」、「中國商業地產傑出領袖人物」等多項殊榮。許先生為許華芳先生及許華芬女士的父親。

許華芳，36歲，執行董事兼集團總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許先生畢業於廈門大學工商管理學院，獲長江商學院EMBA學位，畢業後於1999年進入寶龍集團基層工作，歷任副總經理、總經理、副總裁、常務副總裁、執行總裁等職務。許先生是中華全國歸國華僑聯合會委員、中華海外聯誼會理事、上海市政協委員、廈門市政協委員、全國工商聯房地產商會副會長。許先生先後獲「中國房地產十大新領軍人物」、「福建省十大傑出青年企業家」、「2013中國地產年度影響力人物」、「2013 CIHAF中國房地產新風雲人物」、「2013中國商業地產價值榜風雲人物」多項殊榮。許先生是許健康先生之子。

肖清平，65歲，執行董事兼本集團執行副總裁，主要負責本集團的行政管理。肖先生於1997年至1999年間擔任晉江市土地管理局主任，行政管理經驗逾30年。彼於2001年10月加盟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，33歲，執行董事，整體負責本集團的商業經營管理。施女士畢業於澳洲中央昆士蘭大學，獲得藝術管理碩士學位，目前在長江商學院EMBA就讀。彼於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，彼出任執行董事、監審總經理、成本控制中心總經理。於2011年4月起全面主持商業集團經營工作。施思妮女士是許華芳先生之妻。

郭君，52歲，執行董事兼本集團執行副總裁，負責公司營運管理、開發建設、技術管理、營銷管理、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。彼於吉林建築工程學院工民建本科畢業、日本建設省大學研究生班建設經營管理專業畢業。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。

非執行董事

許華芬，38歲，非執行董事。許女士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2011年12月，彼成立澳綽城集團並擔任董事總經理，負責該集團整體業務經營管理。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。許女士為許健康先生之女。

獨立非執行董事

魏偉峰，52歲，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、經濟發展委員會專業服務業工作小組非官首成員、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。魏先生曾任中國人壽保險股份有限公司及方興地產(中國)有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，目前擔任霸王國際(集團)控股有限公司、波司登國際控股有限公司、合生元國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司、中國中煤能源股份有限公司、鉅大國際控股有限公司、三一重裝國際控股有限公司、海豐國際控股有限公司及LDK Solar Co., Ltd.於香港聯交所及／或上海證券交易所及／或紐約證券交易所上市公司的獨立非執行董事及審核委員會委員或主席。魏先生曾為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，魏先生於多家香港上市公司(包括中遠集團、中國聯通股份有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司)擔任多個高級管理層職位，包括執行董事、財務總監及公司秘書。魏先生擁有超過25年高級管理工作經驗，其中大部分經驗是在上市公司，擔任財務、會計、內部監控和合規事宜有關。魏先生曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目，為多家國有企業及紅籌公司提供合規、公司管治及公司秘書等專業服務。魏先生是英國特許公認會計師公會資深會員、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。魏先生於2011年畢業於上海財經大學，獲得金融博士學位，於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，於1994年畢業於英國華瑞漢普敦大學，獲得榮譽法律學士，並於1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。

董事及高級管理人員

梅建平，54歲，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籍和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦於2010年中獲委任為MI Energy Holdings的獨立非執行董事。

聶梅生，73歲，獨立非執行董事。聶女士畢業於清華大學土木工程系給水排水專業。彼自2001年為中華全國工商業聯合會房地產商會會長，自2011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，以及現為，新城發展控股有限公司獨立非執行董事(香港股份代號：1030)，潤迅通信國際有限公司獨立非執行董事(香港股份代號：989)。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。彼於中國市政工程西南設計院擁有逾18年工作經驗，於1994年至2000年期間曾出任中國建設部科學技術司司長，住宅產業化促進中心主任及科學技術委員會副主任。

聶女士於中國及海外獲獎無數，包括中國建設部科技進步一等獎及中國國家教育委員會科學技術進步一等獎。彼曾獲聯合國第四次世界婦女大會嘉獎，作為女性科技專家的成就。聶女士曾任清華大學客庭教授，上海大學客座教授，哈爾濱工業大學名譽教授及世界生產力科學院院士。

高級管理人員

廖明舜，50歲，本公司副總裁兼首席財務官，負責本公司整體資本運作及綜合財務管控。彼曾擔任多家大型企業的高層財務管理職務，加入本公司前擔任福建大世界企業集團有限公司董事、財務總監、財務公司總經理、福建東百集團股份有限公司(上海股票代號：600693)獨立董事、福建省會計學會民營分會副秘書長、福建省納稅人俱樂部房地產分部秘書長。彼於福建農林大學獲農村金融學士學位、中國社會科學院研究生院碩士研究生畢業。彼亦為高級會計師、高級經濟師、IPA(國際註冊高級會計師)、CTA(國際註冊高級稅務師)、財務管理師。彼曾榮獲「財政部新理財CFO 2012年度人物獎」及「2013年度中國財務價值領軍人物獎」。彼於2009年8月加盟本公司。

洪群峰，41歲，寶龍置地總經理，負責寶龍置地整體業務經營管理。彼先後擔任廈門金都物業公司市場經理、廈門誠毅地產公司總經理助理、廈門百潤房地產顧問有限公司總經理。彼於2004年加盟本公司。

鄭咏棠，38歲，本公司投資發展中心總經理，負責本公司整體投資拓展管理工作。彼先後在廈門金都物業管理有限公司、廈門誠毅地產投資有限公司、廈門百潤房地產顧問有限公司任職。彼於1997年畢業於廈門中新國際電腦學院，其後於廈門大學在讀工商管理碩士。彼於2000年1月加盟本公司。

田炯，35歲，本公司資本管理中心總經理，負責本公司的資本融資、投資者關係及境外企業融資工作。彼從事房地產行業資本運作、私募股權投資及投資者關係管理等方面有10年經驗。加盟本集團前，曾任職國家開發銀行金融公司股權投資二部副總經理、遠洋地產(香港股票代號：03377)資本融資部高級經理。彼於2007年畢業於清華大學—澳洲麥考瑞大學，獲得應用金融碩士學位。彼於2013年7月加入公司。

肖櫻林，40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。彼曾經擔任聯華超市股份有限公司(香港股票代號：0980)之公司秘書，曾經負責香港特許秘書公會(HKICS)在中國華東地區公司治理專業推廣工作。彼於2000年在上海社會科學院取得金融學碩士學位。在公司秘書、資本運作、合規及信息披露、投資者關係等領域有13年豐富經驗。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非執業會計師。彼於2012年加盟本公司。

企業管治報告

遵守企業管治常規守則

董事會欣然提呈本集團截至2013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2013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

截至2013年12月31日，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。劉曉蘭女士於2014年3月31日退任非執行董事，郭君先生於2014年4月1日起獲委任為執行董事。截至本年報日期，董事會包括9名董事，其中5名為執行董事、1名為非執行董事、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，同時盡量提高本集團的財務表現，作出符合本集團最大利益的決定。董事會亦全面負責制定有關本集團業務經營的商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。董事會已向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2013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2013年12月31日止年度，董事會分別於2013年3月18日、2013年5月20日、2013年8月22日及2013年12月9日舉行了4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2013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)	4/4	1/1
許華芳先生(總裁)	4/4	1/1
肖清平先生	4/4	1/1
施思妮女士	4/4	1/1
非執行董事		
許華芬女士	4/4	1/1
劉曉蘭女士	4/4	1/1
獨立非執行董事		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	4/4	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)	4/4	1/1
聶梅生女士	3/4	0/1

企業管治報告

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。本公司獨立非執行董事聶梅生女士因另有公務，未能出席本公司所舉行截至2013年12月31日止年度之股東週年大會。

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

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2013年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

培訓日期：2013年8月22日

參與董事：許健康先生，許華芳先生，肖清平先生，施思妮女士，許華芬女士，劉曉蘭女士，魏偉峰先生，梅建平先生，聶梅生女士

培訓課程概要：監管內幕資料披露的相關法律及法規的研討會

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2013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2013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2013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2013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2013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2013年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了1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2013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	1/1
許華芳先生	1/1
聶梅生女士	1/1

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。

董事會成員多元化政策

年內，董事會已採納董事會成員多元化政策，其中載有實現董事會成員多元化之方式。本公司認為可透過多方面考慮實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任將用人唯才，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終決定將按所選候選人的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出。

截至2013年12月31日止年度，提名委員會舉行了1次會議。提名委員會個別成員出席截至2013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	1/1
梅建平先生	1/1
聶梅生女士	1/1

內部監控

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

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

董事會檢討及評估本公司截至2013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2013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2013年12月31日止年度，涉及向本公司提供審計服務及非審計服務(主要就發行優先票據及中期審閱)的已付／應付本集團核數師酬金分別為人民幣3.4百萬元和人民幣3.1百萬元。

股東關係

本公司相信，採納一套透過準時刊發公布、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關的資料的政策，可讓本公司得以與股東建立有效及適當的關係。此外，本公司股東可藉郵寄至本公司的香港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周年大會，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。主席將就於股東周年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東周年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東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。

企業管治報告

- 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。
- 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2013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2013年被邀參與了9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250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。

2013年寶龍曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 5月：巴克萊銀行2013亞洲房地產會議(香港)
- 5月：第十一屆中銀國際投資者會議(北京)
- 6月：里昂證券香港／中國地產獲取日(香港)
- 6月：花旗2013年亞太房地產會議(香港)
- 10月：富瑞第三屆年度亞洲企業推介峰會(香港)
- 11月：花旗2013中國投資者會議(澳門)
- 11月：德銀中國房地產會議(香港)
- 11月：美銀美林新2013中國會議(北京)
- 11月：野村亞洲高收益大會(香港)

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/+852-21691988

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：田炯先生／肖櫻林女士／鄭喆女士／陶驍杰先生

以電郵方式：tianjiong@powerlong.com/xiaoyl@powerlong.com/zhengzhe@powerlong.com/taoxj@powerlong.com

董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2013年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、物業管理服務及其他物業開發相關服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度之業績載於本年報第63至150頁。董事會不建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2013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2013年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,234百萬元(2012年：人民幣3,402百萬元)。

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2013年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

捐款

截至2013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10,709,000元(2012年：人民幣7,806,000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151至152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(商業集團執行董事)

郭君先生(執行副總裁)(於2014年4月1日獲委任)

非執行董事

許華芬女士

劉曉蘭女士(於2014年3月31日退任)

獨立非執行董事

魏偉峰先生

梅建平先生

聶梅生女士

董事會報告

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

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士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。執行董事郭君先生已與本公司簽訂一項服務合同，任期自2014年4月1日生效至2015年10月13日。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25。

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2013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2013年12月31日的已發行股本約9.88%)。

董事會報告

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2013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2013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%)。

董事會報告

4. 根據首次公開發售前購股權計劃必須行使購股權認購股份的期限：

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

5. 購股權於行使前必須持有的最少期間：

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

6. 申請或接納購股權須付的金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限： 已授出的購股權必須於授出日期21日內於每份授出支付1港元後始為已接納。

7. 釐定行使價的基準：

行使價為相等於本公司股份全球發售的發售價10%的折讓。

8. 本公司首次公開發售前購股權計劃變動情況：

類別	行使期	購股權數目			於2013年 12月31日
		於2013年 1月1日	年內授出	年內已行使/ 失效/註銷	
許健康先生	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	5,600,000	-	(1,400,000)	4,200,000
	許華芳先生	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		1,760,000	-	(440,000)	1,320,000
肖清平先生		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	1,440,000	-	(360,000)	1,080,000

董事會報告

類別	行使期	購股權數目			於2013年 12月31日
		於2013年 1月1日	年內已行使/ 年內授出	失效/註銷	
施思妮女士	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	960,000	-	(240,000)	720,000
	劉曉蘭女士	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		960,000	-	(240,000)	720,000
董事		總計	10,720,000	-	(2,680,000)
僱員	2011年9月16日至 2013年9月15日	2,864,000	-	(2,864,000)	-
	2012年9月16日至 2014年9月15日	2,864,000	-	(388,000)	2,476,000
	2013年9月16日至 2015年9月15日	2,864,000	-	(388,000)	2,476,000
	2014年9月16日至 2016年9月15日	2,864,000	-	(388,000)	2,476,000
	僱員	總計	11,456,000	-	(4,028,000)
	總計	22,176,000	-	(6,708,000)	15,468,000

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日獲董事會採納(「股份獎勵計劃」)，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。

股份獎勵計劃自採納日期起6年內有效及生效。根據股份獎勵計劃，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。根據股份獎勵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%。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。

於2013年6月6日，由董事會成立及由薪酬委員會成員、董事會主席及本公司一名獨立非執行董事組成，並獲董事會授權根據該計劃項下規則管理股份獎勵計劃的執行委員會(「執行委員會」)決議，向67名根據股份獎勵計劃項下規則的合資格僱員授出合共7,502,000股股份(「獎勵股份」)，包括(i)本公司執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及施思妮女士；及(ii) 63名根據股份獎勵計劃屬合資格僱員且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之獲獎勵人士(統稱「獲獎勵人士」)。授予詳情如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目	歸屬日期	歸屬條件
許健康先生	324,000股	(i) 50%的獎勵股份將於2016年7月1日歸屬於各合資格僱員；及	須遵守計劃規則條款及達成董事會／執行委員會所規定有關額外表現規定。
許華芳先生	324,000股		
肖清平先生	444,000股	(ii) 餘下50%的獎勵股份將於2017年7月1日歸屬於各合資格僱員。	
施思妮女士	230,000股		
餘下63名合資格獲獎勵人士	6,180,000股		

董事會報告

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2013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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所，或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，或根據上市公司規則附錄十所記載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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 普通股數目	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	實益擁有人(附註2)	324,000	0.01%
	好倉	配偶權益	2,800,000	0.07%
許華芳先生	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註3)	605,400,000	14.96%
	好倉	實益擁有人(附註4)	324,000	0.01%
	好倉	配偶權益	230,000	0.01%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註5)	300,000,000	7.41%
肖清平先生	好倉	實益擁有人(附註6)	444,000	0.01%
施思妮女士	好倉	實益擁有人(附註7)	230,000	0.01%
	好倉	配偶權益	605,724,000	14.96%
郭君先生(附註8)	好倉	實益擁有人(附註9)	444,000	0.01%

附註：

1. 天龍控股有限公司持有1,805,637,000股股份，其由許健康先生全資及實益擁有。
2. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許健康先生授出的324,000股獎勵股份。
3. 藍天控股有限公司持有605,400,000股股份，其由許華芳先生全資及實益擁有。
4. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出的324,000股獎勵股份。
5. 樺龍控股有限公司持有300,000,000股股份，其由許華芬女士全資及實益擁有。
6. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向肖清平先生授出的444,000股獎勵股份。
7. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出的230,000股獎勵股份。
8. 郭君先生於2014年4月1日獲委任為本公司執行董事。
9. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向郭君先生授出的444,000股獎勵股份。

* 百分比指於2013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* (假設購股權 充分行使)
許健康先生	好倉	實益擁有人	4,200,000	0.1375%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	1,320,000	0.0326%
	好倉	配偶的利益	720,000	0.0178%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	1,080,000	0.0267%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	720,000	0.0178%
	好倉	配偶的利益	1,320,000	0.0326%
劉曉蘭女士 (附註1)	好倉	實益擁有人	720,000	0.0178%

附註： 上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一節的資料及綜合財務報表附註19內披露。

1. 劉曉蘭女士於2014年3月31日退任本公司非執行董事。

* 百分比指於2013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)	5,600,000美元	2.80%

附註： 該5,600,000美元優先票據由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於2013年12月31日，本公司董事、行政總裁或彼等各自之關聯人士在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定，須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等條文而被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何個人、家族、公司或其他權益或淡倉。

董事購買股份之權利

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

董事會報告

主要股東權益

於2013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*
天龍控股有限公司(附註1及2)	實益擁有人	1,805,637,000 (L)	44.61%
許健康先生(附註1、3及9)	實益擁有人	27,479,000 (L)	0.68%
	實益擁有人	324,000 (L)	0.01%
	實益擁有人	4,200,000 (L)	0.10%
	配偶權益	2,800,000 (L)	0.07%
藍天控股有限公司(附註1及4)	實益擁有人	605,400,000 (L)	14.96%
許華芳先生(附註1、5、6及9)	實益擁有人	324,000 (L)	0.01%
	實益擁有人	1,320,000 (L)	0.03%
	配偶權益	950,000 (L)	0.02%
樺龍控股有限公司(附註1及7)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.41%
華信控股有限公司(附註1及8)	實益擁有人	300,000,000 (L)	7.41%

附註：

1. 「L」代表該名人士在該等證券的好倉。
 2. 天龍控股有限公司為許健康先生全資及實益擁有。
 3. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許健康先生授出324,000股獎勵股份。
 4. 藍天控股有限公司為許華芳先生全資及實益擁有。
 5. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出324,000股獎勵股份。
 6. 該等權益乃於2013年6月6日根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出230,000股獎勵股份。
 7. 樺龍控股有限公司為許華芬女士全資及實益擁有。
 8. 華信控股有限公司的70%為謝玉婷女士實益擁有，許華琳女士、許華嵐女士及許華穎女士各擁有10%。
 9. 上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一節的資料及綜合財務報表附註19內披露。
- * 百分比指於2013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)與花旗國際銀行有限公司(作為受託人)訂立日期為2011年9月8日的經補充契約(「契約」)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(「港元票據」)。根據契約，母公司擔保人(定義見契約)天龍控股有限公司、藍天控股有限公司及樺龍控股有限公司已訂立股份抵押，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港元票據的抵押品。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2013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。

董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康先生、許華芳先生及許華芬女士於從事酒店業務之若干公司擁有權益，而酒店業務是本公司核心業務，即商業物業的開發和營運的配套業務。這些公司經營的酒店是廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述兩間酒店與本集團的發展項目內包含的酒店沒有實際或潛在競爭。廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店的詳情載於招股章程內。

除上文所披露者外，於2013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。

天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士各自己向本公司承諾，在招股章程所述的例外情況規限下，其將不會從事，及將促使其控制的實體(本公司的成員公司除外)將不會於中國從事任何物業發展及酒店營運業務。本公司的不競爭契據(「不競爭契據」)的詳情載於招股章程內。

本公司已從天龍控股有限公司、藍天控股有限公司、樺龍控股有限公司、許健康先生、許華芳先生及許華芬女士接獲年度確認書，其已全面遵守不競爭契據下的義務。

與關連人士交易

截至2013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2013年12月31日止年度，本集團訂立的以下關連交易，獲豁免遵守獨立股東的批准規定，惟須遵守上市規則第14A章下有關年報的披露規定。該節交易的詳情如下：

(1) 與澳門寶龍集團訂立的酒店住宿服務協議

於2009年9月4日，本公司與澳門寶龍集團發展有限公司(「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，已按固定年期重續酒店服務協議，自

董事會報告

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812,000元並獲聯交所豁免額度人民幣5,100,000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」)、青島寶龍樂園旅遊文化發展有限公司(「青島樂園」)、鄭州食全食美餐飲管理有限公司、鄭州康城奧特萊斯商業有限公司(「鄭州奧特萊斯」)、許健美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、許健美及許華芳訂立重續協議，已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，以及由許健美及許華芳擁有的商舖提供物業管理服務，包括保安、清潔及保養服務。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。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。

福州樂園由寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)擁有60%的權益、青島樂園由廈門寶龍集團全資擁有、鄭州奧特萊斯由廈門康城百貨管理有限公司(其為廈門寶龍集團全資子公司)持有100%股權，廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%的權益。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797,000元並獲聯交所豁免額度人民幣4,200,000元。

(3) 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」)與廈門寶龍信息產業發展有限公司(「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，已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769,000元以及年度獲聯交所豁免額度上限為人民幣9,000,000元。

(4) 長期租賃協議

本集團(作為業主)與福州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	2.40百萬元	遊樂場

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。

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2,308,000元並獲聯交所豁免額度人民幣2,400,000元。

(5) 與福建平安訂立之保安服務協定

於2010年7月1日，本集團與福建平安報警網絡有限公司(「福建平安」)訂立一項安保服務協定(「安保服務協定」)，據此福建平安同意為本集團提供特定安保智慧系統服務，年期自2010年7月1日起至2012年12月31日止。安保服務協定的詳情載於本公司於2010年7月1日刊發的公佈內。於2012年12月28日，雙方重續現有安保服務協定，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。重續安保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。

董事會報告

福建平安為廈門寶龍信息的全資附屬公司，廈門寶龍信息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和女兒許華芬女士合共擁有24.8%權益。故此，福建平安為本公司的關連人士。

於回顧年度，在安保服務協定下，交易的總金額為人民幣41,538,000元以及獲聯交所豁免年度上限為人民幣155,000,000元。

上述持續關連交易經獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述持續關連交易已：(a)於本集團的日常及一般業務過程中進行；(b)按正常商業條款或按本集團而言，不遜於給予或獲自獨立第三方的條款進行；(c)根據相關協議的規限條款進行，而有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；(d)並無超過聯交所過往授出的豁免所規定的相關最高年度上限金額。

根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師獲委聘就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，本公司核數師已就本集團於本年報第57頁至第60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。

本年度發生之關連交易

(1) 與廈門弘寶融投資管理有限公司（以下簡稱「廈門弘寶融」）成立合資公司

於2013年5月31日，本公司之附屬公司寶龍置地發展有限公司（以下簡稱「寶龍置地」）與廈門弘寶融訂立合資協議。寶龍置地與廈門弘寶融同意成立合資公司青島寶龍英聚置地發展有限公司及青島寶龍英聚文化旅遊開發有限公司，分別合作開發位於山東省膠州市三里河街道的地塊及位於山東省膠州市少海新城的地塊。寶龍置地與廈門弘寶融將分別持有合資公司75%及25%的股權。

廈門弘寶融由許健滿女士擁有70%及蔡享江先生擁有30%的公司。許健滿女士為本公司執行董事及主席許健康的妹妹，亦為本公司董事許華芳先生、許華芬女士及施思妮女士的聯繫人。故此，根據上市規則第14A章，廈門弘寶融為本公司的關連人士，而合資協議構成本集團的關連交易。進一步詳情請參閱本公司日期為2013年5月31日的公布。

(2) **與Asia Business Group Limited (以下簡稱「Asia Business」)及Sky Empire Limited(以下簡稱「Sky Empire」)訂立的出售寶龍(維京)IV有限公司(以下簡稱「寶龍維京IV」)股份的買賣協議**

於2013年12月6日，本公司之附屬公司寶龍地產(維京)有限公司(以下簡稱「寶龍維京」)與Asia Business及Sky Empire訂立股份買賣協議。據此，寶龍維京同意向兩個買方分別出售寶龍維京IV 9%的已發行股本，兩個買方共支付25,030,144港元。

Asia Business乃由許華琳女士全資擁有，而許華琳女士為本公司執行董事兼主席許健康先生的侄女，以及本公司董事許華芳先生、許華芬女士及施思妮女士的堂妹，因此，許華琳女士為許健康先生、許華芳先生、許華芬女士及施思妮女士的聯繫人。故此，根據上市規則第14A章，Asia Business為本公司的關連人士，股份的買賣協議構成本集團的關連交易。進一步詳情請參閱本公司日期為2013年12月6日的公布。

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。本公司就截至2013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。

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2013年12月31日止年度的年度業績。

董事會報告

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，2014年4月8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64至150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2013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，並僅向全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2013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，2014年3月12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	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	1,694,201	1,578,966
土地使用權	7	569,862	543,527
投資物業	8	19,590,330	18,147,844
採用權益法核算之投資	15	1,148,972	1,012,423
遞延所得稅資產	21	203,065	167,094
衍生金融工具	20(a)(ii)	11,406	–
貸款		–	270,000
		23,217,836	21,719,854
流動資產			
開發中物業	9	11,371,010	10,789,478
持作銷售竣工物業	10	3,521,049	2,649,985
貿易及其他應收款	11	1,989,387	1,452,635
預付款	12	3,304,061	1,371,281
預付所得稅		241,216	195,964
可供出售金融資產	13	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	16	378,508	557,979
現金及現金等價物	17	4,434,449	1,452,217
		25,285,081	18,487,751
總資產		48,502,917	40,207,605
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	3,035,471	3,035,471
儲備		14,101,674	13,003,593
		17,137,145	16,039,064
非控制性權益		508,988	460,376
總權益		17,646,133	16,499,440

12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	20	11,854,736	7,731,776
遞延所得稅負債	21	3,187,587	3,009,963
		15,042,323	10,741,739
流動負債			
貿易及其他應付款	22	4,869,464	3,910,015
客戶墊款		4,186,307	3,633,826
即期所得稅負債	23	2,183,267	2,100,335
借貸	20	4,575,423	3,322,250
		15,814,461	12,966,426
總負債		30,856,784	23,708,165
權益及負債總額		48,502,917	40,207,605
流動資產淨額		9,470,620	5,521,325
總資產減流動負債		32,688,456	27,241,179

第70至150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

12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	14	6,289,912	6,221,324
衍生金融工具	20(a)(ii)	11,406	–
		6,301,318	6,221,324
流動資產			
應收附屬公司款項	14	3,664,512	1,079,521
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		13,100	–
現金及現金等價物	17	39,193	145,768
		3,716,805	1,225,289
總資產		10,018,123	7,446,613
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	3,035,471	3,035,471
儲備	19, 30	234,175	402,483
總權益		3,269,646	3,437,954
負債			
非流動負債			
借貸	20	4,034,527	2,896,838
流動負債			
其他應付款及應計費用	22	42,562	36,135
應付附屬公司款項	14	619,479	832,365
借貸	20	2,051,909	243,321
		2,713,950	1,111,821
總負債		6,748,477	4,008,659
權益及負債總額		10,018,123	7,446,613
流動資產淨額		1,002,855	113,468
總資產減流動負債		7,304,173	6,334,792

第70至150頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

許健康
董事

許華芳
董事

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	5	7,256,938	5,871,763
銷售成本	24	(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	8	530,672	1,743,684
銷售及營銷成本	24	(240,509)	(208,258)
行政開支	24	(583,970)	(505,331)
其他收益／(虧損)－淨額	26	95,370	(56,440)
匯兌(虧損)／收益－淨額	27	(22,543)	248
經營利潤		1,834,202	3,305,608
融資收入／(成本)－淨額	28	121,023	(29,389)
採用權益法核算之投資之分佔利潤	15	108,365	134,079
除所得稅前利潤		2,063,590	3,410,298
所得稅開支	29	(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	19	–	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	19	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／(虧損)：			
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
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		(3,360)	24,114
		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)	31		
－基本		35.00	54.71
－攤薄		34.98	54.71

截至12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股息	32	–	320,773

第70至150頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 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日餘額	3,035,471	488,132	12,515,461	16,039,064	460,376	16,499,440
全面收入						
— 年度利潤/(虧損)	—	—	1,403,536	1,403,536	(3,360)	1,400,176
— 年度其他全面收入	—	344	—	344	—	344
年度全面收入總額	—	344	1,403,536	1,403,880	(3,360)	1,400,520
與擁有人交易						
— 股息(附註32)	—	—	(320,773)	(320,773)	(11,321)	(332,094)
— 轉撥	—	(4,780)	4,780	—	—	—
— 不導致失去控制權之附屬 公司所有者權益變動 (附註38)	—	8,481	—	8,481	9,293	17,774
— 來自非控制性權益的資本出資	—	—	—	—	54,000	54,000
— 首次公開發售前購股權計劃	—	(13,589)	18,023	4,434	—	4,434
— 股份獎勵計劃	—	2,059	—	2,059	—	2,059
與擁有人交易總計	—	(7,829)	(297,970)	(305,799)	51,972	(253,827)
撥作法定儲備(附註19)	—	31,817	(31,817)	—	—	—
於2013年12月31日餘額	3,035,471	512,464	13,589,210	17,137,145	508,988	17,646,133
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
全面收入						
— 年度利潤	—	—	2,193,852	2,193,852	19,134	2,212,986
— 年度其他全面收入	—	78,281	—	78,281	4,980	83,261
年度全面收入總額	—	78,281	2,193,852	2,272,133	24,114	2,296,247
與擁有人交易						
— 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)
— 首次公開發售前購股權計劃 (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70至150頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動(所用)/產生的現金	33	(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
借貸所得款項		12,347,895	5,622,524
償還借貸		(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	17	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	17	4,434,449	1,452,217

第70至150頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資、物業管理，以及其他物業開發相關服務。

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

該等財務報表於2014年3月12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。

2.1 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及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(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。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。

(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
年度改進項目	2009年至2011年週期之年度改進
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)	於聯營公司及共同控制實體之投資
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：披露一資產及負債的抵銷

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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)(2011年經修訂)	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) 已頒佈但尚未於2013年1月1日開始之財政年度生效亦無獲本集團提早採納之新訂準則及詮釋及準則修訂本如下：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第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 經修訂)(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) (2011年經修訂)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
年度改進項目	2010年至2012年週期之年度改進	2014年7月1日
年度改進項目	2011年至2013年週期之年度改進	2014年7月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	將予釐定

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價根據所轉讓資產、被收購方前所有者所產生負債及本集團發行股本權益的公允價值計算。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公允價值計量。就個別收購基準而言，本集團可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例確認於被收購方的任何非控制性權益。

收購相關成本於產生時支銷。

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

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

轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公允價值高於所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘為議價購買的情況，如轉讓代價、已確認非控制性權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

2.2.2 獨立財務報表

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

當收到於附屬公司之投資之股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間之全面收入總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，而賬面值會有所增減以確認投資者於收購日期後應佔被投資方的損益。本集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少，但重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團應佔的收購後損益於收益表內確認，而其應佔收購後其他全面收入變動於其他全面收入內確認，並會對投資賬面值作出相應調整。如本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或代該聯營公司支付款項。

本集團於各報告日期釐訂是否有客觀證據顯示於聯營公司的投資產生減值。倘出現減值，則本集團按聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於全面收益表內「採用權益法核算之投資之分佔利潤」項下確認有關金額。

本集團與其聯營公司間的上游及下游交易所產生的損益於集團財務報表確認，惟僅以非關聯投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的政策一致。

於聯營公司的股本權益遭攤薄而產生的盈虧於全面收益表內確認。

2.4 共同安排

根據香港財務報告準則第11號，視乎各投資者的合約權利及義務，於共同安排的投資分類為合作經營或共同控制實體。本集團已評估共同安排的性質並釐定其為共同控制實體。共同控制實體按權益法入賬。

根據權益會計方法，於共同控制實體的權益初步按成本確認，並於其後作出調整，以在其他全面收入中確認本集團應佔的收購後損益及變動。若本集團應佔共同控制實體虧損相等於或超逾於該等共同控制實體的權益(包括實質上構成本集團於共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不會確認進一步的虧損，除非其已產生責任或代表共同控制實體作出付款。

本集團及其共同控制實體之間的交易所產生的未變現收益會予以抵銷，惟以本集團於共同控制實體的權益為限。未變現虧損亦會予以抵銷，惟交易顯示轉讓資產出現減值的跡象則除外。共同控制實體的會計政策已作必要更改，確保與本集團所採納的政策一致。

2.5 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，已被識別為作出策略決定的指導委員會。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

各集團實體的財務報表所包括之項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。該等綜合財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及本集團之呈報貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在全面收益表中確認。

與借貸有關之外匯收益及虧損乃於全面收益表「融資收入／(成本)－淨額」呈列。所有其他外匯收益及虧損乃於全面收益表「匯兌(虧損)／收益－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入中確認。

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

(c) 集團實體

擁有功能貨幣有別於呈報貨幣的集團實體(各自並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

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

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

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

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

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末審閱及調整(如適用)。

倘若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合全面收益表的「其他收益／(虧損)－淨額」內。

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於完成時，有關資產會被結轉至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

2.8 投資物業

投資物業乃本集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由本集團佔用的物業，主要包括租賃土地及樓宇。投資物業亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據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)

2.8 投資物業(續)

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各結算日釐定之公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建中投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、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，繼續以公允價值計量。

在建中投資物業之公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建中投資物業公允價值能否可靠釐定，管理層考慮以下因素(其中包括)：

- 施工合同的條文。
- 竣工階段。
- 該項目／物業是否為標準式(市場通用)或非標準式。
- 竣工後現金流入的可靠性水平。
- 該物業特定的開發風險。
- 就類似施工的過往經驗。
- 施工許可證的狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後的租賃之租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允價值收益－淨額」。

倘本集團於公平交易中按公允價值出售物業，緊接該出售前的賬面值經調整至成交價，而該調整記錄於收益表投資物業公允價值調整淨收益內。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

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

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

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

2.9 非金融資產減值

擁有無限可使用年期之資產毋須攤銷，惟會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

2.10 開發中物業及持作銷售竣工物業

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

可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

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

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產

2.11.1 分類

本集團將其金融資產分類如下：按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、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。

(a) 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產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。

(b) 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，惟於報告期末後12個月後結算或預期結算的金額除外。此等款項均被分類為非流動資產。貸款及應收款包括資產負債表中「貿易及其他應收款」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註2.14及附註2.15)。

(c) 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12個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。

(d) 衍生工具

衍生工具最初於訂立衍生工具合約當日按公允價值確認，其後按公允價值重新計量。除非衍生工具指定為用作對沖交易，否則會分類為持作交易用途。此類別內之資產如預期於12個月內結算，會分類為流動資產，否則會分類為非流動。

2.11.2 確認及計量

定期買賣金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。所有並非按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的投資均初步按其公允價值加交易成本確認。按公允價值計量且其變動計入損益之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。可供出售金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益之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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認及計量(續)

「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產」類別的公允價值變動產生的收益或虧損，於產生期間在綜合全面收益表中「其他收益／(虧損)－淨額」內呈列。來自按公允價值計量且其變動計入損益之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入內確認。

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全面收益表中「其他收益／(虧損)－淨額」內。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息乃於全面收益表內確認為其他收入的一部分。可供出售股本工具的股息乃於確立集團收取款項的權利時於全面收益表內確認為其他收入的一部分。

2.12 抵銷金融工具

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

2.13 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬之資產

本集團會於各報告期末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初步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。

減值證據可包括一名或一組債務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。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

(a) 以攤銷成本列賬之資產(續)

如在其後期間，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全面收益表內確認。

(b) 分類為可供出售資產

本集團於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(a)項所述標準。對被分類為可供出售的股本投資，證券之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(以購入成本與現時公允價值間的差額計量)減該金融資產以往於損益內確認的任何減值虧損會於權益內撇銷，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。如其後期間被分類為可供出售債務工具的公允價值增加，而該增加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。

2.14 貿易及其他應收款

貿易應收款乃就於日常業務過程中就售出的物業或提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期貿易及其他應收款於一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運週期)收回，則有關貿易及其他應收款被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款均初步按公允價值確認，其後則利用實際利率法扣除減值撥備按攤銷成本計量。

2.15 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表的現金及現金等價物。

2.16 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

倘任何集團實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔的新增成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘普通股其後被重新發行，任何已收代價於扣除任何直接應佔的新增交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.17 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運週期)，貿易及其他應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.18 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。

除非本集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期末後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

2.19 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按集團實體經營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延所得稅負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅會於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

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。一般而言，集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂定協議給予集團權力的情況下，方可控制未確認之暫時差異撥回。

遞延所得稅資產僅於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生之可扣減暫時差異予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期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。

2.20 僱員福利

(a) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的各類界定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利(續)

(a) 退休金福利(續)

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

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

本集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(b) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

2.21 以股份為基礎付款

(a) 以權益償付以股份為基礎之交易

本集團設有一項以權益償付以股份為基礎的補償計劃。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。總開支於歸屬期(即達成所有列明之歸屬條件的期間)內確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 以股份為基礎付款(續)

(a) 以權益償付以股份為基礎之交易(續)

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。

於各報告期末，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。其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。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本(面值)及股份溢價。

(b) 與集團實體進行以股份為基礎付款之交易

本公司向本集團之附屬公司僱員授出其股本工具之購股權，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。

2.22 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。

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

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在本集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.23 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收入的應收金額，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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 零售銷售

專櫃銷售的佣金收入於相關店舖出售貨品時確認。

(f) 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。

(g) 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 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(扣除收出租人的任何優惠)，按租賃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。租賃收入按租賃期以直線法於損益確認。

2.25 股息分派

向本公司的擁有人作出的股息分派，於獲得有關本公司的擁有人批准派發股息的期間於本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

2.26 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。初步確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支之最佳估計現值，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。

3.1 財務風險因素

(a) 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2013年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物、受限制現金、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、可供出售金融資產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。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 外匯風險(續)

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貨幣資產				
— 港元	91,303	150,776	44,653	145,708
— 美元	148,624	5,740	7,639	60
	239,927	156,516	52,292	145,768
貨幣負債				
— 港元	1,225,945	1,290,701	1,148,200	832,681
— 美元	3,385,295	1,544,654	3,367,392	1,544,654
	4,611,240	2,835,355	4,515,592	2,377,335

下表列示人民幣兌相關外幣出現1%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1%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值1%，對年度利潤的影響如下：

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤上升／(下跌)：				
人民幣兌相關貨幣升值1%				
— 港元	11,346	11,399	11,035	6,870
— 美元	32,367	15,389	33,598	15,446
	43,713	26,788	44,633	22,316
人民幣兌相關貨幣貶值1%				
— 港元	(11,346)	(11,399)	(11,035)	(6,870)
— 美元	(32,367)	(15,389)	(33,598)	(15,446)
	(43,713)	(26,788)	(44,633)	(22,316)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 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2013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1%，該年度的利息支出應增加/減少人民幣87,312,000元(2012年：人民幣81,713,000元)，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少，大部分已於合資格資產內資本化。

(c) 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。本集團的信貸風險程度指於銀行及金融機構現金及貿易及其他應收款總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅接受聲譽良好的銀行及金融機構。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。

就物業銷售產生的貿易應收款而言，本集團根據於可執行合同所載條款，緊密監察客戶的還款進度。本集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。本集團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。本集團來自貿易及其他應收款之信貸風險載於附註11。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 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，或透過獲取可得融資來源，來維持資金的靈活性。

董事已編製截至2014年12月31日止年度的現金流量預測。於編製現金流量預期時所用之主要假設包括：

- (1) 預期2014年之單位售價相對2013年不會大幅波動。預期2014年之合約銷售將自中國逾18個城市的26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2013年12月31日，本集團有未提取借貸融資人民幣213,500,000元(附註20)。
- (3) 本集團將密切監控現金流，並調整取得新土地儲備之時間，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可用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。由於貼現影響並不重大，故於12個月內到期之貿易及其他應付款之結餘與其賬面值相若。倘衍生金融負債之合同到期日對了解現金流之時間性甚為關鍵，則衍生金融負債包括在該分析內。表內披露的金額為合同未折現現金流。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 流動資金風險(續)

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團					
於2013年12月31日					
借貸(附註a)	5,895,079	6,463,430	5,129,330	2,803,932	20,291,771
貿易及其他應付款(附註b)	4,653,628	-	-	-	4,653,628
就一家共同控制實體之借貸擔保	76,329	76,329	1,032,471	-	1,185,129
	10,625,036	6,539,759	6,161,801	2,803,932	26,130,528
於2012年12月31日					
借貸(附註a)	4,200,071	4,483,763	3,751,233	632,909	13,067,976
貿易及其他應付款(附註b)	3,712,769	-	-	-	3,712,769
就一家共同控制實體之借貸擔保	45,262	45,262	658,136	-	748,660
	7,958,102	4,529,025	4,409,369	632,909	17,529,405
本公司					
於2013年12月31日					
借貸(附註a)	2,650,683	3,076,154	1,650,974	-	7,377,811
其他應付款及應計費用	42,562	-	-	-	42,562
應付附屬公司款項	619,479	-	-	-	619,479
就附屬公司之借貸擔保	916,104	868,424	724,040	-	2,508,568
	4,228,828	3,944,578	2,375,014	-	10,548,420
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
就附屬公司之借貸擔保	90,079	136,008	190,019	-	416,106
	1,489,413	2,181,031	1,718,182	-	5,388,626

附註：

- 借貸利息乃按於2013年及2012年12月31日持有的借貸計算。浮息利息分別按於2013年及2012年12月31日的當前利率估算。
- 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家償還款項的責任提供擔保(附註34)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營業務的能力，以為擁有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團按淨負債比率基準監控資本。此比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等價物(附註17)及減計入受限制現金的銀行借貸保證金(附註16(c))計算。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)及售後租回協議項下的借貸(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。

以下為於2013年及2012年12月31日的淨負債比率：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
借貸總額(附註20)	16,430,159	11,054,026
減：現金及現金等價物(附註17)	(4,434,449)	(1,452,217)
減：銀行借貸保證金(附註16(c))	(116,933)	(227,802)
債務淨額	11,878,777	9,374,007
權益總額	17,646,133	16,499,440
資本總額	29,524,910	25,873,447
淨負債比率	40.2%	36.2%

2013年內淨負債比率增加主要由於2013年新增銀行借貸及分別於2013年1月及2013年5月發行的優先票據所致。

3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第三級)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2013年及2012年12月31日按公允價值計量的金融資產。有關按公允價值計量的投資物業的披露，請參閱附註8。於2013年12月31日概無按公允價值計量的金融負債(2012年：無)。

	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2013年12月31日				
可供出售金融資產(附註13)	–	14,500	16,301	30,801
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14,600	–	–	14,600
衍生金融工具(附註20(a)(ii))	–	11,406	–	11,406
總資產	14,600	25,906	16,301	56,807
於2012年12月31日				
可供出售金融資產	–	–	16,462	16,462
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	1,750	–	–	1,750
總資產	1,750	–	16,462	18,212

年內層級間並無轉撥。

(a) 第一級金融工具

本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(主要為於香港上市的證券)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之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之金融資產計入第一級。本集團持有的金融資產的市價為當時買方報價。

(b) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術充份利用可獲得之可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體之特有估計數據。若按公允價值計量之工具所有重大輸入數據均可從觀察取得，則該項工具會被列為第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。

(c) 第三級金融工具

列為第三級金融工具的公允價值於附註13(a)披露。

綜合財務報表附註

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。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而本集團的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

(c) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作出售物業的可變現程度按其可變現淨值評估該等物業的賬面值。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據現行市況對售價的估計減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本(包括土地成本)而釐定。持作出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據現行市況對售價的估計減適用的可變動銷售開支而釐定。根據管理層的最佳估計，於2013年12月31日，開發中物業及持作出售物業概無任何重大減值。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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檢討減值。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，評估已竣工投資物業及在建中投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，本集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，本集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及(倘可能)外部憑證(例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金)，並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

當被視作能可靠計量公允價值時，在建中投資物業乃按公允價值入賬。為了評估是否能可靠地釐定發展中投資物業的公允價值，管理層已考慮若干因素，請參閱附註2.8。

管理層經諮詢獨立合資格估值師後認為，能夠在合理準確程度上釐定在建中投資物業於2013年12月31日的公允價值。因此，於2013年12月31日的在建中投資物業以公允價值計量。

已竣工投資物業及在建中投資物業之公允價值收益在附註8披露。

5 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。

綜合財務報表附註

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
	7,256,938	5,871,763

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		物業管理 服務		其他 物業開發 相關服務		對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	6,243,864	349,217	351,903	311,954	-	-	7,256,938	
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(附註15)							108,365	
未分配經營成本							(191,611)	
融資收入—淨額							121,023	
除所得稅前利潤							2,063,590	
所得稅開支							(663,414)	
年度利潤							1,400,176	
折舊(附註6)	14,344	-	2,171	93,936	-	-	110,451	
土地使用權攤銷確認為開支 (附註7)	-	-	-	13,863	-	-	13,863	
投資物業公允價值收益—淨額 (附註8)	-	530,672	-	-	-	-	530,672	

5 分部資料(續)

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	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26)						19,894
出售附屬公司之虧損(附註26)						(38,451)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤(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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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

	其他					本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 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						1,068,939
總資產						48,502,917
分部負債	7,815,385	389,283	366,803	2,092,924	(2,881,188)	7,783,207
其他負債						23,073,577
總負債						30,856,784
資本開支	25,539	983,888	52,982	191,395	-	1,253,804
於一家共同控制實體之權益	1,112,150	-	-	-	-	1,112,150
於一家聯營公司之權益	36,822	-	-	-	-	36,822

於2012年12月31日之分部資產及負債及於一家共同控制實體之權益，以及截至該日止年度之資本開支如下：

	其他					本集團 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 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
於一家共同控制實體之權益	1,012,423	-	-	-	-	1,012,423

5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 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(附註36(d))	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
總資產	48,502,917	40,207,605

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 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(附註36(d))	1,167,351	531,425
— 其他企業負債	105,213	70,701
總負債	30,856,784	23,708,165

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。

向首席營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

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(附註6)、土地使用權(附註7)及投資物業添置(附註8)。

綜合財務報表附註

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2013年12月31日止年度					
年初賬面淨值	138,502	1,299,575	24,470	116,419	1,578,966
添置	176,615	29,184	9,075	14,844	229,718
結轉	(162,136)	162,136	—	—	—
出售	—	(1,720)	(621)	(1,691)	(4,032)
折舊	—	(67,264)	(10,115)	(33,072)	(110,451)
年終賬面淨值	152,981	1,421,911	22,809	96,500	1,694,201
於2013年12月31日					
成本	152,981	1,595,193	63,513	202,690	2,014,377
累計折舊	—	(173,282)	(40,704)	(106,190)	(320,176)
賬面淨值	152,981	1,421,911	22,809	96,500	1,694,201
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
轉撥至投資物業(附註8)	—	(161,631)	—	—	(161,631)
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	(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)

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售成本	80,913	88,320
銷售及營銷成本	1,689	1,792
行政費用	27,849	23,310
	110,451	113,422

於2013年12月31日，賬面淨值合共人民幣820,180,000元(2012年：人民幣1,075,211,000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81,808,000元(2012年12月31日：人民幣86,537,000元)。租賃年期為3年(附註20)。

截至2013年12月31日止年度，人民幣13,184,000元(2012年：人民幣33,570,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2013年12月31日止年度，借貸的資本化比率為9.25%(2012年：10.22%)。

7 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初賬面淨值	543,527	648,722
添置	40,198	73,287
轉撥自投資物業	—	140,452
轉撥至投資物業	—	(98,884)
出售附屬公司	—	(202,890)
攤銷開支	(13,863)	(17,160)
年終賬面淨值	569,862	543,527

綜合財務報表附註

7 土地使用權－本集團(續)

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
香港以外之土地使用權，租期為： 10至50年	569,862	543,527

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2013年12月31日，人民幣164,599,000元(2012年：人民幣104,426,000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	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	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
添置	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)
於2013年12月31日	18,433,700	1,156,630	19,590,330
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	509,566	21,106	530,672
就年終所持有資產計入損益之年度未變現損益變動	505,558	21,106	526,664

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	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
於2012年12月31日	16,196,318	1,951,526	18,147,844

(a) 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5)	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	(20,972)	(67,074)

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80,290,000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)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

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(附註20)。

投資物業為主要位於河南省、福建省、山東省、江蘇省、安徽省、上海及重慶的購物中心。投資物業的公允價值預期透過租金收入變現。

綜合財務報表附註

8 投資物業—本集團(續)

(i) 公允價值層級

由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對本集團竣工投資物業及若干在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2013年12月31日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表的「投資物業公允價值收益—淨額」。

於2013年12月31日，由於若干用於釐定投資物業的公允價值的重大輸入數據乃源自不可觀察市場數據，故本集團所有投資物業的公允價值被列為公允價值計量層級的第三級(附註2.8)。

本集團的政策是於導致轉移之事件或情況變化發生之日確認公允價值層級之轉入及轉出。年內，公允價值層級間無轉入或轉出。

(ii) 本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師(其持有認可的相關專業資格，並擁有最近對投資物業所在地及分部之估值經驗)於2013年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級高層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之中期及年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。於2013年12月31日，物業的公允價值已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司釐定。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

(iii) 估值技術

直接比較法乃將物業直接與最近交易之其他可資比較物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

竣工物業的公允價格一般透過收益法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計的。租賃合同期內的物業出租收入和租賃合同期以外的物業出租收入，分別通過租賃期回報率和市場回報率折現。租賃合同期以外的收入和市場回報率乃通過對當前市場租金及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市場租金乃根據該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

8 投資物業－本集團(續)

(iii) 估值技術(續)

發展中投資物業的公允價值一般透過餘值法產生。此估值方法主要為以參考土地發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日竣工)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

本集團亦採用銷售比較法，參考市場上可資比較物業之銷售交易或詢價憑證，以核實估值結果。

年內估值技術概無變動。有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的資料(第三層)

	於2013年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數 據範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
竣工投資物業	18,433,700	收益法	租賃期回報率	3.5%-7.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
			市場回報率	5.5%-8%	市場回報率越高， 公允價值越低
			市場租金 (每月每平方米 人民幣)	79-346	市場租金越高， 公允價值越高
在建中投資物業	1,156,630	餘值法	市場租金 (每月每平方米 人民幣)	90-140	市場租金越高， 公允價值越高
			資本化率	5.5%-6.5%	資本化率越高， 公允價值越低
			尚需發生的預算 建築成本(每平方米 人民幣)	2,559-3,071	尚需發生的預算 建築成本越高， 公允價值越低
			發展商利潤(%)	10%-15%	發展商利潤越高， 公允價值越低

不可觀察輸入數據之間有相互關係。就在建中投資物業而言，提升物業特點的建築成本增加或會使未來租值上升。未來租金收入上升可能與較高成本有關。倘剩餘租賃期增加，收益率或會下跌。

綜合財務報表附註

9 開發中物業－本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
開發中物業包括：		
－建築成本及資本化開支	2,863,981	2,162,668
－資本化利息	2,097,592	1,478,520
－土地使用權	6,409,437	7,148,290
	11,371,010	10,789,478
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
－50年以上	3,622,157	4,263,070
－10至50年	2,787,280	2,885,220
	6,409,437	7,148,290

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，而大部分預期於12個月內竣工。

於2013年12月31日，約人民幣4,493,367,000元(2012年：人民幣5,507,786,000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2013年12月31日止年度，借貸資本化比率為9.25%(2012年：10.22%)。

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2013年12月31日，約人民幣1,132,059,000元(2012年：人民幣1,458,928,000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 貿易及其他應收款－本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,113,914	987,888
－關聯方(附註36(d))	53,116	78,082
－第三方	1,060,798	909,806
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(11,735)	(19,192)
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(附註36(d))	23,347	25,369
－第三方	487,343	443,570
	1,989,387	1,452,635

11 貿易及其他應收款－本集團(續)

- (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
	1,113,914	987,888

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	70,823	73,904

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
年內撇減為不可收回款項的應收款	(10,151)	-
於12月31日	11,735	19,192

- (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11(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之賬面淨值(經扣除任何減值準備及向第三方提供的擔保)。

綜合財務報表附註

12 預付款－本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	3,249,109	1,352,736
建材－第三方	54,952	18,545
	3,304,061	1,371,281

(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2013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－本集團

可供出售金融資產包括以下各項：

	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日年初金額	16,462	–
添置	13,995	16,304
重估收益－淨額	344	158
於12月31日年終金額	30,801	16,462

可供出售金融資產包括以下各項：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市證券：		
—非上市私募信託基金(以港元計值)(附註(a))	16,301	16,462
—理財產品(「理財產品」)(以人民幣計值)(附註(b))	14,500	–
	30,801	16,462

(a) 非上市私募信託基金的公允價值乃按貼現現金流法以市場息率及私募信託基金特有的風險溢價計算。

(b) 理財產品乃按活躍市場的報價及盡用現有可觀察輸入數據產生的公允價值而計量。

於報告日期的最高信貸風險為分類為可供出售金融資產的非上市私募信託基金及理財產品賬面值。概無有關本集團於可供出售金融資產的權益的承擔及或然負債。

於2013年及2012年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

14 於附屬公司的權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

(a) 於附屬公司的權益及應收／(應付)附屬公司款項

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012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補償的視作資本出資	69,730	63,237
應收附屬公司款項	5,810,177	5,748,082
	6,289,912	6,221,324
即期部分		
應收附屬公司款項	3,664,512	1,079,521
應付附屬公司款項	(619,479)	(832,365)
	3,045,033	247,156

本集團業務投資按成本(即已付代價的公允價值)入賬。

以股份為基礎付款的視作資本出資乃與本公司向本集團附屬公司僱員授出的若干股份及購股權有關。有關本集團以股份為基礎的補償計劃的進一步詳情，請參閱附註19。

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。

(b) 各附屬公司的非控制性權益對本集團而言不屬重大。

綜合財務報表附註

15 採用權益法核算之投資

於資產負債表確認之金額如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非即期部分		
聯營公司	36,822	–
共同控制實體	1,112,150	1,012,423
	1,148,972	1,012,423
即期部分(附註36(d))		
應付一家聯營公司款項	42,000	–
應付一家共同控制實體款項	1,014,706	239,755
	1,056,706	239,755

應付一家聯營公司及一家共同控制實體的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於全面收益表確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
聯營公司(附註(a))	(218)	–
共同控制實體(附註(b))	108,583	134,079
	108,365	134,079

(a) 董事認為，於2013年12月31日，本集團的聯營公司對本集團而言不屬重大。

(b) 共同控制實體

	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	1,012,423	887,131
分佔利潤	108,583	134,079
對銷未變現利潤	(8,856)	(8,787)
於12月31日	1,112,150	1,012,423

15 採用權益法核算之投資(續)

(b) 共同控制實體(續)

(i) 2013年及2012年於共同控制實體的投資的性質

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益 百分比	計量方法
天津寶龍金駿房地產開發 有限責任公司(「天津寶龍」)	中國	65	權益

上列共同控制實體乃一家私人公司，其股份並無掛牌市價，且其股本僅由本集團直接持有的普通股構成。註冊成立或註冊國亦為其主要營業地點。

(ii) 就共同控制實體的承擔及或然負債

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
承擔的按比例權益	368,776	336,536
財務擔保合同的按比例權益	38,230	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其他或然負債。

綜合財務報表附註

15 採用權益法核算之投資(續)

(b) 共同控制實體(續)

(iii) 共同控制實體之財務資料摘要

下文載列共同控制實體以權益法入賬之財務資料摘要。

資產負債表摘要	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動		
現金及現金等價物	84,956	73,820
其他流動資產(不包括現金)	2,914,355	1,656,082
流動資產總額	2,999,311	1,729,902
金融負債(不包括貿易應付款)	–	–
其他流動負債(包括貿易應付款)	(1,273,034)	(385,309)
流動負債總額	(1,273,034)	(385,309)
非流動		
非流動資產總額	1,081,521	949,037
金融負債	(993,880)	(589,360)
其他負債	(154,022)	(148,194)
非流動負債總額	(1,147,902)	(737,554)
資產淨值	1,659,896	1,556,076

全面收益表摘要	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	313,870	–
銷貨成本	(222,164)	–
投資物業公允價值收益	102,276	185,918
利息收入	1,082	570
利息開支	(40)	(24)
持續經營業務之利潤	175,838	163,529
所得稅開支	(72,018)	(40,882)
持續經營業務之稅後利潤	103,820	122,647
其他全面收入	–	–
全面收入總額	103,820	122,647
收取共同控制實體之股息	–	–

本集團與共同控制實體之會計政策並無重大差異。

15 採用權益法核算之投資(續)

(b) 共同控制實體(續)

(iv) 財務資料摘要之對賬

所呈列之財務資料摘要與本集團於共同控制實體權益賬面值之對賬。

	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日之年初資產淨值	1,556,076	1,576,623
年度利潤	103,820	122,647
其他全面收入	-	-
向本集團合營夥伴之分派	-	(143,194)
年終資產淨值	1,659,896	1,556,076
減：合營夥伴權益	(538,890)	(534,866)
對銷未變現利潤	(8,856)	(8,787)
於共同控制實體之權益(賬面值)	1,112,150	1,012,423

16 受限制現金—本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	99,284	85,934
銀行承兌票據保證金(附註(b))	152,215	227,827
銀行借貸保證金(附註(c))	116,933	227,802
其他	10,076	16,416
	378,508	557,979
以下列貨幣計值：		
—人民幣	371,461	553,588
—港元	7,047	4,391
	378,508	557,979

綜合財務報表附註

16 受限制現金－本集團(續)

- (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2013年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣152,215,000元(2012年：人民幣227,827,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2013年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣116,933,000元(2012年：人民幣227,802,000元)，作為銀行借貸的保證金。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
－以人民幣計值	4,250,744	1,300,092	—	—
－以港元計值	35,081	146,385	31,554	145,708
－以美元計值	148,624	5,740	7,639	60
	4,434,449	1,452,217	39,193	145,768

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－本集團及本公司

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
於2012年1月1日、2012年12月31日 及2013年12月31日	30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足：						
於2013年1月1日及2013年12月31日	4,048,013,000	40,480,130	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471
於2012年1月1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	(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

(a) 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。按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。

僱員無權獲取彼等尚未獲轉讓之任何獎勵股份之股息。

董事會將根據股份獎勵計劃規則條款實施股份獎勵計劃，包括向股份獎勵計劃信託提供必要之資金，以供購買最高達採納日期當日本公司已發行股本2%的股份。

於2013年12月31日，股份獎勵計劃信託持有38,353,000股本公司股份(2012年：相同)(附註19(d))。

截至2013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3,068,000元(2012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的普通股(附註32)。

綜合財務報表附註

19 其他儲備

	本集團					本公司	
	合併儲備	法定儲備	以股份為 基礎的 補償的儲備	重估儲備	與非控制性 權益的交易	總計	以股份為 基礎的 補償的儲備
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c)及 附註(d))	人民幣千元 (附註(e))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(c)及 附註(d))
於2013年1月1日結餘	337,203	9,411	63,237	78,281	-	488,132	63,237
重估—扣除稅項	-	-	-	344	-	344	-
轉撥	-	(4,780)	-	-	-	(4,780)	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	8,481	8,481	-
首次公開發售前購股權計劃 (附註(c))	-	-	(13,589)	-	-	(13,589)	(13,589)
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	2,059	-	-	2,059	2,059
撥作法定儲備	-	31,817	-	-	-	31,817	-
於2013年12月31日結餘	337,203	36,448	51,707	78,625	8,481	512,464	51,707
於2012年1月1日結餘	337,203	9,290	53,657	-	-	400,150	53,657
重估—扣除稅項	-	-	-	78,281	-	78,281	-
首次公開發售前購股權計劃 (附註(c))	-	-	9,580	-	-	9,580	9,580
撥作法定儲備	-	121	-	-	-	121	-
於2012年12月31日結餘	337,203	9,411	63,237	78,281	-	488,132	63,237

(a) 合併儲備

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

(b) 法定儲備

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

截至2013年12月31日止年度，附屬公司法定儲備人民幣4,780,000元乃當附屬公司已清盤時撥入保留盈利。

(c) 首次公開發售前購股權計劃

於2009年9月16日，本公司根據一項購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)向本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，價格較發售價每股2.75港元折讓10%。

19 其他儲備(續)

(c) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於2013年及2012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	
			2013年	2012年
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	-	5,544,000
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	5,156,000	5,544,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	5,156,000	5,544,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	5,156,000	5,544,000
			15,468,000	22,176,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
於1月1日	22,176,000	31,660,000
已失效	(1,224,000)	(3,940,000)
已到期	(5,484,000)	(5,544,000)
於12月31日	15,468,000	22,176,000

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。

截至2013年12月31日止年度就首次公開發售前購股權計劃而收取的僱員服務確認的開支總額為人民幣4,434,000元(2012年：人民幣9,580,000元)。

(d) 股份獎勵計劃

截至2013年12月31日止年度，就股份獎勵計劃持有的股份數目變動如下：

	就股份獎勵計劃持有的股份	股份獎勵計劃信託持有的獎勵股份
於2013年1月1日	38,353,000	-
向僱員授出	(7,502,000)	7,502,000
沒收	444,000	(444,000)
於2013年12月31日	31,295,000	7,058,000
於2012年1月1日及2012年12月31日	38,353,000	-

綜合財務報表附註

19 其他儲備(續)

(d) 股份獎勵計劃(續)

就根據股份獎勵計劃授出之股份而言，為換取獲授獎勵股份而收取之僱員服務公允價值乃確認為開支，並計入達成歸屬條件的期間的權益。在歸屬期內將予支銷的總額乃參考授出的股份的公允價值釐定。

獎勵股份的公允價值乃根據本公司股份於各授出日期的市價計算。評定獎勵股份的公允價值時，已考慮歸屬期內的預期股息。

獎勵股份的公允價值及其歸屬期如下：

於2013年12月31日

授出日期	授出日期的市價 每股人民幣	歸屬期	股份總值 人民幣千元	發行在外 股份數目
2013年6月6日	1.27	3年	4,482	3,529,000
2013年6月6日	1.27	4年	4,482	3,529,000
			8,964	7,058,000

截至2013年12月31日止年度就股份獎勵計劃收取的僱員服務確認的開支總額為人民幣2,059,000元(2012年：無)。

(e) 其他全面收入

截至2013年12月31日止年度

	重估儲備 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
可供銷售金融資產公允價值收益－總額(附註13)	344	—	344
稅務開支	—	—	—
其他全面收入總額－扣除稅項	344	—	344
稅務開支總額－遞延所得稅			—

19 其他儲備(續)

(e) 其他全面收入(續)

截至2012年12月31日止年度

	重估儲備 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
<i>將不會重新分類至損益的項目：</i>			
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	104,199	6,640	110,839
稅務開支	(26,050)	(1,660)	(27,710)
	78,149	4,980	83,129
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
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 — 遞延所得稅	—	—	(27,736)

綜合財務報表附註

20 借貸

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 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	5,188,866	2,882,764
— 於2018年1月到期之優先票據 (「2018年票據」)(附註(a)(i))	1,561,245	—	1,561,245	—
— 於2016年5月到期之優先票據 (「2016年票據」)(附註(a)(ii))	797,644	—	797,644	—
— 於2015年9月到期之優先票據 (「2015年票據」)(附註(a)(iii))	1,242,366	1,287,259	1,242,366	1,287,259
— 於2014年3月到期之優先票據 (「2014年票據(I)」)(附註(a)(iv))	773,200	762,824	773,200	762,824
— 於2014年9月到期之優先票據 (「2014年票據(II)」)(附註(a)(v))	814,411	832,681	814,411	832,681
銀行借貸	9,511,021	5,025,145	563,780	257,395
— 有抵押(附註(b))	9,511,021	4,767,750	563,780	—
— 無抵押	—	257,395	—	257,395
其他借貸—有抵押(附註(c))	455,000	1,580,000	—	—
售後租回協議項下之借貸				
— 有抵押(附註(d))	105,678	169,743	—	—
減：一年內到期款項	(3,405,829)	(1,925,876)	(1,718,119)	(243,321)
	11,854,736	7,731,776	4,034,527	2,896,838
計入流動負債之借貸：				
銀行借貸	1,094,221	1,155,580	333,790	—
— 有抵押(附註(b))	1,043,721	970,580	333,790	—
— 無抵押	50,500	185,000	—	—
其他借貸	75,373	240,794	—	—
— 有抵押(附註(c))	75,373	185,127	—	—
— 無抵押	—	55,667	—	—
長期借貸之即期部分	3,405,829	1,925,876	1,718,119	243,321
	4,575,423	3,322,250	2,051,909	243,321
總借貸	16,430,159	11,054,026	6,086,436	3,140,159

20 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2018年票據

於2013年1月25日，本公司按面值98.608%折讓，發行總面值為250,000,000美元的11.25% 5年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為241,670,000美元(相等於約人民幣1,524,717,000元)。2018年票據以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據計算如下：

截至2013年 12月31日 止年度	
人民幣千元	
於發行日期之公允價值	1,524,717
利息開支及發行成本攤銷	170,653
償還利息	(86,769)
匯兌收益	(47,356)
於12月31日	1,561,245

(ii) 2016年票據及衍生金融工具

於2013年5月27日，本公司按面值發行總面值為人民幣800,000,000元(「人民幣名義金額」)的9.50% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣787,522,000元。2016年票據以人民幣計值。

於資產負債表確認的2016年票據計算如下：

截至2013年 12月31日 止年度	
人民幣千元	
於發行日期之公允價值	787,522
利息開支及發行成本攤銷	48,122
償還利息	(38,000)
於12月31日	797,644

於2016年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立貨幣掉期安排(「CCS」)。根據CCS，本公司將人民幣800,000,000元與該銀行交換130,399,000美元(「美元名義金額」)等值金額。本公司需於2016年票據的每個付息日，按美元名義金額支付每年8.4厘利息。於2016年票據到期時，本公司需向銀行交付美元名義金額，以換取人民幣名義金額。

CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值確認。於2013年12月31日，CCS的公允價值為人民幣11,406,000元資產。

綜合財務報表附註

20 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	1,287,259	1,284,301
利息開支及發行成本攤銷	191,491	191,238
償還利息	(170,954)	(184,723)
購回	(12,213)	—
匯兌收益	(53,217)	(3,557)
於12月31日	1,242,366	1,287,259

(iv) 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，所得款項淨額約為人民幣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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	762,824	753,686
利息開支及發行成本攤銷	96,980	95,388
償還利息	(86,604)	(86,250)
於12月31日	773,200	762,824

20 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(v) 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)由若干關聯方額外擔保(附註36(b)(ii))。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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	832,681	825,836
利息開支及發行成本攤銷	120,380	119,937
償還利息	(110,724)	(113,120)
匯兌(收益)/虧損	(27,926)	28
於12月31日	814,411	832,681

(b) 銀行借貸－有抵押

於2013年12月31日，銀行借貸為人民幣10,554,742,000元(2012年：人民幣5,738,330,000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；有抵押銀行借貸人民幣2,600,570,000元(2012年：人民幣679,800,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註36(b)(ii))。

於2013年12月31日，人民幣1,094,221,000元(2012年：人民幣1,155,580,000元)的短期銀行借貸主要包括營運資金貸款及離岸貸款。

(c) 其他借貸－有抵押

於2013年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣530,373,000元(2012年：人民幣1,765,127,000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) 售後租回協議項下之借貸－有抵押

於2012年，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及投資物業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，租賃付款總現值確認為本集團售後租回協議項下之借貸，而借貸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。

綜合財務報表附註

20 借貸(續)

(d) 售後租回協議項下之借貸－有抵押(續)

售後租回協議項下之借貸現值如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年以內	69,109	64,065
一年以上三年以內	36,569	105,678
	105,678	169,743

(e) 於年終，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2013年12月31日	2,212,349	5,032,140	4,470,247	140,000	11,854,736
於2012年12月31日	680,712	3,118,729	3,932,335	–	7,731,776
計入流動負債的借貸：					
於2013年12月31日	1,876,116	2,699,307	–	–	4,575,423
於2012年12月31日	1,691,616	1,630,634	–	–	3,322,250

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2013年12月31日	563,780	–	3,470,747	–	4,034,527
於2012年12月31日	–	125,180	2,771,658	–	2,896,838
計入流動負債的借貸：					
於2013年12月31日	1,106,989	944,920	–	–	2,051,909
於2012年12月31日	111,106	132,215	–	–	243,321

20 借貸(續)

(f) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

本集團	2013年12月31日		2012年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2018年票據(附註(i))	1,486,548	1,547,858	–	–
2016年票據(附註(i))	790,524	793,701	–	–
2015年票據(附註(ii))	1,193,675	1,292,825	1,236,645	1,320,860
2014年票據(I)(附註(ii))	–	–	737,569	730,907
2014年票據(II)(附註(iii))	–	–	797,444	797,444
銀行借貸(附註(iii))	8,347,420	8,366,838	3,799,440	3,799,440
其他借貸(附註(iii))	–	–	1,055,000	1,092,652
售後租回協議項下之借貸 (附註(iii))	36,569	36,569	105,678	105,678
	11,854,736	12,037,791	7,731,776	7,846,981

本公司	2013年12月31日		2012年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2018年票據(附註(i))	1,486,548	1,547,858	–	–
2016年票據(附註(i))	790,524	793,701	–	–
2015年票據(附註(i))	1,193,675	1,292,825	1,236,645	1,320,860
2014年票據(I)(附註(i))	–	–	737,569	730,907
2014年票據(II)(附註(ii))	–	–	797,444	797,444
銀行借貸(附註(ii))	563,780	563,780	125,180	125,180
	4,034,527	4,198,164	2,896,838	2,974,391

附註：

- (i) 公允價值乃經參考聯交所於2013年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。
- (ii) 公允價值乃參考新加坡證券交易所有限公司於2013年及2012年12月31日(使用交易日之價格)頒佈之報價後直接釐定，並列為第一層公允價值層級。
- (iii) 公允價值乃於結算日按本集團就條款與特點大致相同之金融工具可用之現行市場利率折現之現金流估計得出，並列為第二層公允價值層級。

綜合財務報表附註

20 借貸(續)

(g) 本集團及本公司的非流動借貸須於下列時限償還：

	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	售後租回 協議項下之 借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團					
於2013年12月31日					
1至2年	2,160,838	3,444,421	–	36,569	5,641,828
2至5年	1,309,909	2,759,500	–	–	4,069,409
5年以上	–	2,143,499	–	–	2,143,499
	3,470,747	8,347,420	–	36,569	11,854,736
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
本公司					
於2013年12月31日					
1至2年	2,160,838	563,780	–	–	2,724,618
2至5年	1,309,909	–	–	–	1,309,909
	3,470,747	563,780	–	–	4,034,527
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

20 借貸(續)

(h) 借貸的到期情況如下：

	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	售後租回 協議項下之 借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團					
於2013年12月31日					
須於5年內悉數償還	5,188,866	6,984,242	530,373	105,678	12,809,159
須於5年後悉數償還	–	3,621,000	–	–	3,621,000
	5,188,866	10,605,242	530,373	105,678	16,430,159
於2012年12月31日					
須於5年內悉數償還	2,882,764	4,755,525	1,820,794	169,743	9,628,826
須於5年後悉數償還	–	1,425,200	–	–	1,425,200
	2,882,764	6,180,725	1,820,794	169,743	11,054,026
本公司					
於2013年12月31日					
須於5年內悉數償還	5,188,866	897,570	–	–	6,086,436
須於5年後悉數償還	–	–	–	–	–
	5,188,866	897,570	–	–	6,086,436
於2012年12月31日					
須於5年內悉數償還	2,882,764	257,395	–	–	3,140,159
須於5年後悉數償還	–	–	–	–	–
	2,882,764	257,395	–	–	3,140,159

(i) 借貸的實際利率如下：

	本集團		本公司	
	2013年	2012年	2013年	2012年
2018年票據	12.40%	–	12.40%	–
2016年票據	10.60%	–	10.60%	–
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	7.31%	8.59%	3.41%	4.71%
售後租回協議項下之借貸	7.65%	7.90%	–	–

綜合財務報表附註

20 借貸(續)

(j) 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
人民幣	11,896,664	8,477,441	1,570,844	762,824
港元	1,148,200	1,031,931	1,148,200	832,681
美元	3,385,295	1,544,654	3,367,392	1,544,654
	16,430,159	11,054,026	6,086,436	3,140,159

(k) 於2013年及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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	—	265,940
— 一年後屆滿	201,000	80,572
固定利率：		
— 一年內屆滿	12,500	32,712
	213,500	379,224

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延所得稅項資產		
— 將於超過12個月後變現	133,260	87,831
— 將於12個月內變現	69,805	79,263
	203,065	167,094
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(3,187,587)	(3,009,963)
遞延所得稅負債—淨額	(2,984,522)	(2,842,869)

21 遞延所得稅－本集團(續)

遞延所得稅變動總額如下：

	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	(2,842,869)	(2,273,884)
出售附屬公司	-	(2,342)
於綜合收益表扣除的稅項(附註29)	(141,653)	(538,907)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支	-	(27,736)
於12月31日	(2,984,522)	(2,842,869)

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 暫時差異 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	125,088	93,049	218,137
於綜合收益表計入之稅項	24,001	3,612	27,613
於2013年12月31日	149,089	96,661	245,750
於2012年1月1日	49,618	97,258	146,876
出售附屬公司	-	(2,342)	(2,342)
於綜合收益表計入/(扣除)之稅項	75,470	(1,867)	73,603
於2012年12月31日	125,088	93,049	218,137

綜合財務報表附註

21 遞延所得稅－本集團(續)

遞延所得稅負債

	公司間交易 未變現利潤 暫時差異 人民幣千元	投資物業 重估收益 暫時差異 人民幣千元	於其他全面 收入確認的 重估儲備 暫時差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	(2,317)	(3,030,953)	(27,736)	(3,061,006)
於綜合收益表扣除之稅項	(459)	(168,807)	–	(169,266)
於2013年12月31日	(2,776)	(3,199,760)	(27,736)	(3,230,272)
於2012年1月1日	–	(2,420,760)	–	(2,420,760)
於綜合收益表扣除之稅項	(2,317)	(610,193)	–	(612,510)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支	–	–	(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。本集團並無就可供結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損金額人民幣179,620,000元(2012年：人民幣217,856,000元)確認遞延所得稅資產人民幣45,929,000元(2012年：人民幣54,267,000元)。稅項虧損最多可結轉五年。

概無就若干附屬公司的預扣稅及未匯付盈利的其他應付稅項確認遞延所得稅負債人民幣1,301,074,000元(2012年：人民幣1,148,768,000元)。於2013年12月31日，未匯付盈利合共人民幣14,515,648,000元(2012年：人民幣13,079,713,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。

22 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款	2,100,340	2,040,328	–	–
– 關聯方(附註36(d))	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	42,562	36,135
– 關聯方(附註36(d))	1,167,351	531,425	32,900	32,900
– 第三方	1,175,431	843,816	9,662	3,235
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	42,562	36,135

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
	2,100,340	2,040,328

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅負債		
– 應付中國企業所得稅	1,063,742	965,850
– 中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	93,300	107,711
– 應付中國土地增值稅	1,026,225	1,026,774
	2,183,267	2,100,335

綜合財務報表附註

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	
	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)(附註25)	472,040	404,599
營業稅及其他徵費(附註(a))	427,800	343,697
酒店營運成本	149,585	169,533
廣告成本	167,183	118,433
折舊(附註6)	110,451	113,422
物業管理服務成本	75,592	58,776
土地使用權攤銷(附註7)	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

(a) 營業稅

本集團旗下在中國成立的實體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 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	383,053	330,490
退休金成本—法定退休金(附註(c))	58,528	42,106
其他員工福利及利益	23,966	22,423
首次公開發售前購股權計劃	4,434	9,580
股份獎勵計劃	2,059	—
	472,040	404,599

25 員工成本(續)

(a) 董事薪酬

截至2013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	股份獎勵 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
許健康先生	480	—	240	1,090	89	1,899
許華芳先生	240	—	240	342	89	911
肖清平先生	326	18	240	280	122	986
施思妮女士	90	—	240	187	63	580
非執行董事：						
劉曉蘭女士	—	—	142	187	—	329
許華芬女士	—	—	142	—	—	142
獨立非執行董事：						
魏偉峰先生	—	—	189	—	—	189
梅建平先生	—	—	189	—	—	189
聶梅生女士	—	—	189	—	—	189
	1,136	18	1,811	2,086	363	5,414

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	股份獎勵 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
許健康先生	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2013年12月31日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄彼於該年度的薪酬(2012年：相同)。

綜合財務報表附註

25 員工成本(續)

(b) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有三名(2012年：相同)為董事，彼等薪酬已於上表的分析中反映。餘下兩名(2012年：相同)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	1,176	1,504
退休計劃供款	110	52
首次公開發售前購股權計劃	498	441
股份獎勵計劃	143	—
	1,927	1,997

薪酬屬於以下組別：

	人數	
	2013年	2012年
薪酬組別(港元)		
1,000,000港元—1,500,000港元	2	2
1,500,001港元—2,000,000港元	—	—

(c) 退休金—界定供款計劃

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

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

26 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(附註20(a)(ii))	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)
	95,370	(56,440)

27 匯兌虧損－淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行年末匯率兌換為人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入融資收入／(成本)－淨額(附註28)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

28 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下之借貸	(768,625)	(731,532)
－優先票據	(627,626)	(406,563)
減：資本化利息	1,361,369	1,104,134
	(34,882)	(33,961)
融資活動產生之淨匯兌收益	155,905	4,572
	121,023	(29,389)

綜合財務報表附註

29 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	141,653	538,907
	663,414	1,197,312

其他全面收入的稅務開支於附註19(e)披露。

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	2,063,590	3,410,298
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	(48,223)	(88,915)
	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	192,891	355,660
	663,414	1,197,312

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。

綜合財務報表附註

30 本公司的保留盈利

	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	339,246	252,759
年度利潤	149,040	329,368
首次公開發售前購股權計劃 股息(附註32)	18,023 (323,841)	— (242,881)
於12月31日	182,468	339,246

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(a))。

	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
已發行普通股之加權平均數(千股)	4,009,660	4,009,786
每股基本盈利(每股人民幣分)	35.00	54.71

(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)	34.98	54.71

32 股息

2013年已派付的股息包括派付從保留盈利分派的2012年末期現金股息每股普通股人民幣0.08分(2012年：人民幣0.06分)，合共人民幣320,773,000元(2012年：人民幣240,580,000元)(不包括與根據股份獎勵計劃持有的普通股有關的股息人民幣3,068,000元(2012年：人民幣2,301,000元)(附註18(a)))。

董事會已決議不宣派有關截至2013年12月31日止年度之末期股息。

33 經營活動(所用)/產生的現金—本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤	2,063,590	3,410,298
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	110,451	113,422
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	13,863	17,160
投資物業公允價值收益—淨額(附註8)	(530,672)	(1,743,684)
採用權益法核算之投資之分佔利潤(附註15)	(108,365)	(134,079)
對銷未變現利潤(附註15)	8,856	8,787
首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃攤銷(附註19)	6,493	9,580
其他(收益)/虧損—淨額	(95,884)	56,556
融資(收入)/成本—淨額(附註28)	(121,023)	29,389
匯兌變動之影響	22,543	(248)
營運資金變動：		
—在建物業及持作銷售竣工物業	(217,636)	(3,917,333)
—受限制現金	68,602	(59,324)
—貿易及其他應收款	(568,130)	(278,322)
—預付款	(1,888,521)	1,796,543
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(12,850)	774
—貿易及其他應付款	314,447	588,396
—客戶墊款	552,481	848,268
經營活動(所用)/產生的現金	(381,755)	746,183

綜合財務報表附註

34 財務擔保合同

本集團及本公司發出的財務擔保面值分析如下：

本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
向授予本集團物業買家按揭貸款的銀行發出擔保(附註(a))	4,711,027	3,723,131
就一家共同控制實體之借貸擔保(附註(b))	993,880	589,360
	5,704,907	4,312,491

本公司

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
附屬公司借貸的擔保(附註(b))	2,242,100	353,000

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

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

- (b) 即為取得借貸而提供予本集團一家共同控制實體及數家附屬公司的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，且知悉貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

35 承擔－本集團

(a) 物業發展支出的承擔

	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

(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	
	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

綜合財務報表附註

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司	本集團最終控股公司 (於開曼群島註冊成立)
控股股東，包括許健康先生、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， 許健康先生、許華芳先生及許華芬女士亦是 本公司的董事
藍天控股有限公司	本公司股東及及許華芳先生全資擁有 的附屬公司
寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司	由許健康先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司	由許健康先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許健康先生最終控制
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許健康先生最終控制
青島寶展世新實業有限公司	由許健康先生最終控制
福州康城百貨有限公司	由許健康先生最終控制
福建平安報警網絡有限公司	由許健康先生最終控制
鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	由許健康先生最終控制
弘商有限責任公司	由許健康先生最終控制
天津寶龍金駿房地產開發有限公司(「天津寶龍」)	共同控制實體
泉州市上泉實業發展有限公司	聯營公司

36 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團與關聯方進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自同系附屬公司之租金收入		
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	—	13,501
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,308	2,308
	2,308	15,809
物業管理費收入		
— 由許健康先生最終控制的同系附屬公司	797	1,749
向同系附屬公司購買辦公室設備及保安智能化系統服務		
— 福建平安報警網絡有限公司	41,538	36,539
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	769	437
	42,307	36,976
同系附屬公司收取的酒店住宿服務費用		
— 澳門寶龍集團	812	684
同系附屬公司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
向一家共同控制實體銷售建築材料		
— 天津寶龍	20,534	45,405
向一家共同控制實體提供諮詢服務		
— 天津寶龍	14,614	14,586
就一家共同控制實體之借貸擔保		
— 天津寶龍	993,880	589,360

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

- (ii) 於2013年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣2,600,570,000元及優先票據人民幣814,411,000元(2012年：銀行借貸人民幣679,800,000元及優先票據人民幣832,681,000元)提供擔保(附註20)。
- (iii) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

綜合財務報表附註

36 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
—薪金及其他僱員福利	12,166	12,124
—退休金成本	763	427
	12,929	12,551

(d) 與關聯方的結餘

於2013年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收同系附屬公司款項(附註(i))		
—青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	35,754	40,243
—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	174	3,172
—青島寶展世新實業有限公司	—	2,678
—由許健康先生最終控制的其他關聯實體	—	3,174
	51,641	64,980
計入應收款之應收一家共同控制實體款項(附註(i))		
—天津寶龍	1,475	13,102
計入其他應收款之應收同系附屬公司款項(附註(ii))		
—寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
—青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	1,461	1,461
—鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	495	1,161
—由許健康先生最終控制的其他關聯實體	15	1,371
	23,347	25,369

36 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入貿易應付款之應付同系附屬公司款項(附註(i))：		
— 福建平安報警網絡有限公司	17,296	17,386
— 其他由許健康先生最終控制的其他關聯實體	1,673	1,711
	18,969	19,097
計入其他應付款之應付一家同系附屬公司及 最終控股股東款項(附註(ii))：		
— 弘商有限責任公司	77,745	258,770
— 許健康先生	32,900	32,900
	110,645	291,670
計入其他應付款之應付一家共同控制實體款項(附註(ii))：		
— 天津寶龍(附註15)	1,014,706	239,755
應付一家聯營公司款項，計入其他應付款(附註(ii))：		
— 泉州市上泉實業發展有限公司(附註15)	42,000	—
本公司一名股東持有的優先票據(附註(iii))：		
— 藍天控股有限公司	35,128	36,687

- (i) 計入貿易應收款／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) 計入其他貿易應收款／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) 藍天控股有限公司已透過公開市場購買若干本公司發行的2015年票據。於2013年12月31日，藍天控股有限公司持有的2015年票據的賬面值為人民幣35,128,000元(2012年：人民幣36,687,000元)。

(e) 應收一名董事及由該董事最終控制實體之款項

根據香港公司條例第161B條，應收本公司一名董事及由該董事最終控制實體之款項的詳情披露如下：

	12月31日		截至12月31日止年度的 最高未償付金額	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
由許健康先生最終控制的關聯實體(附註(d))	74,988	90,349	90,349	684,529

綜合財務報表附註

37 本公司主要附屬公司

本公司於2013年12月31日的主要附屬公司詳情載述如下。

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	非控制性權 益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
寶龍地產(維京)控股有限公司	英屬維爾京群島 2007年7月20日	100港元	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
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
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%	-	中國酒店營運

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	非控制性權 益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
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%	20%	中國物業開發及物業投資
無錫玉祁寶龍置業有限公司	中國 2007年2月27日	15,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
青島寶龍房地產發展有限公司	中國 2007年11月21日	60,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
宿遷寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月10日	人民幣 100,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
煙台寶龍體育置業有限公司	中國 2007年12月19日	54,950,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
新鄉寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月25日	80,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國 2008年5月13日	75,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
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%	15%	中國物業開發及物業投資

綜合財務報表附註

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	非控制性權 益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
重慶寶龍長潤置業發展有限公司	中國 2010年10月28日	30,000,000美元	100%	-	中國物業開發及物業投資
杭州寶龍房地產開發有限公司	中國 2010年12月14日	199,900,000美元	100%	-	中國物業開發及物業投資
晉江市晉龍實業發展有限公司	中國 2010年12月20日	人民幣 100,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
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
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
青島寶龍英聚置地發展有限公司	中國 2013年6月5日	20,000,000美元	61%	39%	中國物業開發及物業投資

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 實繳資本的 賬面值	應佔 股本權益	非控制性權 益持有的 股本權益	主要業務及 經營地點
青島寶龍英聚文化旅遊 開發有限公司	中國 2013年6月7日	15,000,000美元	61%	39%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍康駿房地產 開發有限公司	中國 2013年7月30日	人民幣 100,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
淮安寶龍建設發展 有限公司	中國 2013年9月3日	30,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
煙台寶龍房地產開發 有限公司	中國 2013年11月8日	15,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
富陽寶龍房地產開發 有限公司	中國 2013年10月30日	57,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
杭州蕭山寶龍置業 有限公司	中國 2013年11月7日	60,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資

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

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

以上名單的中國成立附屬公司均為有限責任公司。



綜合財務報表附註

38 與非控制性權益之交易

(a) 收購一家附屬公司額外權益

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元
所收購非控制性權益賬面值	1,018
向非控制性權益所付代價	(2,000)
已於權益確認之所付代價虧損	(982)

(b) 出售於附屬公司權益(不導致失去控制權)

於2013年12月6日，本公司之附屬公司寶龍維京以代價25,030,000港元(相等於約人民幣19,774,000元)出售於寶龍(維京)IV 18%之權益。本集團確認非控制性權益增加人民幣10,311,000元及本公司擁有人應佔權益增加人民幣9,463,000元。年內，寶龍(維京)IV所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益之影響概述如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元
向非控制性權益收取代價	19,774
出售非控制性權益賬面值	(10,311)
權益內之出售收益	9,463

(c) 截至2013年12月31日止年度，與非控制性權益之交易對本公司擁有人應佔權益之影響：

	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元
以下項目產生之本公司擁有人應佔權益變動：	
—收購一家附屬公司額外權益	(982)
—出售於附屬公司權益(不導致失去控制權)	9,463
與非控制性權益之交易對本公司擁有人應佔權益變動之淨影響	8,481

於2012年，概無與非控制性權益進行交易。

五年財務摘要

綜合資產負債表

	12月31日				
	2013年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	23,217,836	21,719,854	18,384,052	11,176,238	6,923,642
流動資產	25,285,081	18,487,751	15,620,340	13,290,068	7,600,676
總資產	48,502,917	40,207,605	34,004,392	24,466,306	14,524,318
權益及負債					
總權益	17,646,133	16,499,440	14,405,330	11,146,578	8,229,557
負債					
非流動負債	15,042,323	10,741,739	9,340,184	5,869,449	1,987,880
流動負債	15,814,461	12,966,426	10,258,878	7,450,279	4,306,881
總負債	30,856,784	23,708,165	19,599,062	13,319,728	6,294,761
權益及負債總額	48,502,917	40,207,605	34,004,392	24,466,306	14,524,318

五年財務摘要

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	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
收入	7,256,938	5,871,763	5,254,027	4,432,657	4,135,739
銷售成本	(5,201,756)	(3,540,058)	(2,951,046)	(2,030,297)	(1,829,484)
毛利	2,055,182	2,331,705	2,302,981	2,402,360	2,306,255
投資性物業公允價值收益－淨額	530,672	1,743,684	3,559,072	2,562,730	2,425,853
銷售及營銷成本	(240,509)	(208,258)	(207,902)	(118,933)	(66,218)
行政開支	(583,970)	(505,331)	(503,620)	(395,413)	(178,251)
其他收益／(虧損)－淨額	95,370	(56,440)	60,242	14,467	(2,445)
匯兌(虧損)／收益－淨額	(22,543)	248	(10,454)	(5,386)	(1,108)
經營利潤	1,834,202	3,305,608	5,200,319	4,459,825	4,484,086
融資收入／(成本)－淨額	121,023	(29,389)	86,562	30,128	(851)
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	5,286,881	4,489,953	4,483,235
所得稅開支	(663,414)	(1,197,432)	(1,736,424)	(1,304,512)	(1,442,165)
年度利潤	1,400,176	2,212,986	3,550,457	3,185,441	3,041,070
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	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	3,550,457	3,185,441	3,041,070
以下應佔利潤／(虧損)：					
本公司權益持有人	1,403,536	2,193,852	3,415,230	2,955,645	3,042,669
非控制性權益	(3,360)	19,134	135,227	229,796	(1,599)
	1,400,176	2,212,986	3,550,457	3,185,441	3,041,070
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	1,403,880	2,272,133	3,415,230	2,955,645	3,042,669
非控制性權益	(3,360)	24,114	135,227	229,796	(1,599)
	1,400,520	2,296,247	3,550,457	3,185,441	3,041,070
年度本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)					
— 基本	35.00	54.71	84.73	72.53	93.93
— 攤薄	34.98	54.71	84.73	72.53	93.92

截至12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	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
股息	—	320,773	243,065	244,107	245,247

* 若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



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