

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



POWERLONG

宝龙

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

寶龍地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

2014年度業績公佈

業績摘要

- 截至2014年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣10,648百萬元，較2013年同期上升約13.6%。
- 截至2014年12月31日止年度，收入約為人民幣9,663百萬元，較2013年同期上升約33.1%。
- 截至2014年12月31日止年度，租金及物業管理服務收入約為人民幣912百萬元，較2013年同期上升約30.1%。
- 截至2014年12月31日止年度，核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,058百萬元，較2013年同期略升約5.6%。
- 於2014年9月18日，本公司發行於2017年到期的人民幣1,500百萬元優先票據名義利率為每年10.75厘。
- 於2014年12月31日，現金及現金等價物以及受限制現金較2013年底上升約2.8%至人民幣4,949百萬元，現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款的比率從去年底的1.1上升到1.2。
- 截至2014年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每普通股港幣8.0分。

寶龍地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014年12月31日止年度的綜合全年業績，連同截至2013年12月31日止年度的比較數字載列如下。

綜合資產負債表

	附註	12月31日	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		1,898,666	1,694,201
土地使用權		797,138	569,862
投資物業	3	24,381,596	19,590,330
採用權益法核算之投資		1,548,554	1,148,972
遞延所得稅資產		380,313	203,065
衍生金融工具		—	11,406
		<u>29,006,267</u>	<u>23,217,836</u>
流動資產			
開發中物業		13,668,618	11,371,010
持作銷售竣工物業		6,162,421	3,521,049
貿易及其他應收款	4	2,196,727	1,989,387
預付款		852,374	3,304,061
預付稅項		300,334	241,216
可供出售金融資產		16,042	30,801
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		1,500	14,600
受限制現金		603,687	378,508
現金及現金等價物		4,345,757	4,434,449
		<u>28,147,460</u>	<u>25,285,081</u>
總資產		<u>57,153,727</u>	<u>48,502,917</u>

		12月31日	
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		2,979,696	3,035,471
其他儲備		664,827	512,464
保留盈利		<u>14,965,316</u>	<u>13,589,210</u>
		18,609,839	17,137,145
永續資本工具		1,302,139	-
非控制性權益		<u>697,504</u>	<u>508,988</u>
總權益		<u>20,609,482</u>	<u>17,646,133</u>
負債			
非流動負債			
借貸	5	14,294,043	11,854,736
遞延所得稅負債		3,314,613	3,187,587
衍生金融工具		<u>81,178</u>	<u>-</u>
		17,689,834	15,042,323
流動負債			
貿易及其他應付款	6	7,727,082	4,869,464
客戶墊款		4,641,997	4,186,307
即期所得稅負債		2,194,391	2,183,267
借貸	5	<u>4,290,941</u>	<u>4,575,423</u>
		18,854,411	15,814,461
總負債		<u>36,544,245</u>	<u>30,856,784</u>
權益及負債總額		<u>57,153,727</u>	<u>48,502,917</u>
流動資產淨額		<u>9,293,049</u>	<u>9,470,620</u>
總資產減流動負債		<u>38,299,316</u>	<u>32,688,456</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	2	9,662,995	7,256,938
銷售成本	7	<u>(6,880,023)</u>	<u>(5,201,756)</u>
毛利		2,782,972	2,055,182
投資物業公允價值收益－淨額	3	599,325	530,672
銷售及營銷成本	7	(395,666)	(240,509)
行政開支	7	(676,140)	(583,970)
其他(虧損)/收益－淨額	8	(124,963)	95,370
匯兌收益/(虧損)－淨額		<u>4,721</u>	<u>(22,543)</u>
經營利潤		2,190,249	1,834,202
融資(成本)/收入－淨額	9	(30,606)	121,023
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤		<u>(709)</u>	<u>108,365</u>
除所得稅前利潤		2,158,934	2,063,590
所得稅開支	10	<u>(651,340)</u>	<u>(663,414)</u>
年度利潤		<u>1,507,594</u>	<u>1,400,176</u>
其他全面收入			
其後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(扣除稅項)		<u>149,379</u>	<u>—</u>
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(扣除稅項)		<u>(259)</u>	<u>344</u>
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>149,120</u>	<u>344</u>
年度全面收入總額		<u>1,656,714</u>	<u>1,400,520</u>

		截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		1,370,828	1,403,536
永續資本工具持有人		36,750	—
非控制性權益		100,016	(3,360)
		<u>1,507,594</u>	<u>1,400,176</u>
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,519,948	1,403,880
永續資本工具持有人		36,750	—
非控制性權益		100,016	(3,360)
		<u>1,656,714</u>	<u>1,400,520</u>
年度本公司擁有人應佔利潤之			
每股盈利(以每股人民幣分列示)	11		
—基本		<u>34.56</u>	<u>35.00</u>
—攤薄		<u>34.54</u>	<u>34.98</u>
截至12月31日止年度			
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
股息	12	<u>252,278</u>	<u>—</u>

附註：

1 編製基準

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

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃按照前公司條例(第32章)的適用規定編製。

編製符合香港財務報告準則之該等綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。

(a) 本集團採納之經修訂準則

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
香港財務報告準則第10號、 第12號及第27號(修訂本)	投資實體綜合入賬
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值就可收回金額披露

(b) 與本集團無關之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具更替與 對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費

(c) 已頒佈但尚未於截至2014年1月1日開始之財政年度生效及本集團無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19號 (修訂本)(2011年經修訂) 2012年之年度改進 2013年之年度改進	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則第14號	2010年至2012年週期 2011年至2013年週期	2014年7月1日 2014年7月1日
香港財務報告準則 第11號(修訂本)	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 第38號(修訂本)	有關收購共同控制業務權益的 會計方法	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 第41號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法	2016年1月1日
香港會計準則第10號及 第28號(修訂本)	農業：生產性植物	2016年1月1日
香港會計準則第27號 2014年之年度改進	投資者與其聯營公司或合營企業 之間之資產出售或注資	2016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28號(修訂本)	獨立財務報表之權益法	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	2012年至2014年週期	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	投資實體：應用綜合入賬之 例外情況	2016年1月1日
香港財務報告準則第9號	披露計劃	2016年1月1日
	客戶合同收入	2017年1月1日
	金融工具	2018年1月1日

管理層現正評估上述各項之影響，惟仍不能說明是否會導致本集團之重大會計政策及財務資料呈列出現任何重大變動。

(d) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本公司2014年3月3日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)本集團現正評估《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且僅綜合財務報表內的呈列和披露資料將受影響。

2 分部資料

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

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

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	8,265,185	6,243,864
投資物業租金收入	444,772	349,217
物業管理服務收入	467,502	351,903
其他物業開發相關服務收入	485,536	311,954
	<u>9,662,995</u>	<u>7,256,938</u>

截至2014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	8,265,185	444,772	514,931	485,536	-	9,710,424
分部間收入	-	-	(47,429)	-	-	(47,429)
收入	8,265,185	444,772	467,502	485,536	-	9,662,995
分部業績	1,742,932	827,010	718	30,162	-	2,600,822
其他虧損—淨額						(124,963)
採用權益法核算之投資 之分佔虧損						(709)
未分配經營成本						(285,610)
融資成本—淨額						(30,606)
除所得稅前利潤						2,158,934
所得稅開支						(651,340)
年度利潤						1,507,594
折舊	18,901	-	5,118	108,646	-	132,665
土地使用權攤銷確認為 開支	-	-	-	15,846	-	15,846
投資物業公允價值收益 —淨額(附註3)	-	599,325	-	-	-	599,325

截至2013年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

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

於2014年12月31日的分部資產、負債及於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：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	28,042,279	25,386,731	784,624	5,319,214	(4,053,115)	55,479,733
其他資產						<u>1,673,994</u>
總資產						<u>57,153,727</u>
分部負債	10,489,800	1,267,592	576,018	1,258,796	(4,053,115)	9,539,091
其他負債						<u>27,005,154</u>
總負債						<u>36,544,245</u>
資本開支	<u>241,162</u>	<u>3,526,739</u>	<u>3,514</u>	<u>826,994</u>	<u>-</u>	<u>4,598,409</u>
於共同控制實體之權益	<u>1,512,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,512,375</u>
於一家聯營公司之權益	<u>36,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,179</u>

於2013年12月31日之分部資產、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：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他 物業開發 相關服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	26,338,637	20,587,250	398,482	2,990,797	(2,881,188)	47,433,978
其他資產						<u>1,068,939</u>
總資產						<u>48,502,917</u>
分部負債	7,815,385	389,283	366,803	2,092,924	(2,881,188)	7,783,207
其他負債						<u>23,073,577</u>
總負債						<u>30,856,784</u>
資本開支	<u>25,539</u>	<u>983,888</u>	<u>52,982</u>	<u>191,395</u>	<u>-</u>	<u>1,253,804</u>
於共同控制實體之權益	<u>1,112,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,112,150</u>
於一家聯營公司之權益	<u>36,822</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,822</u>

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部資產	55,479,733	47,433,978
其他資產		
—預付稅項	300,334	241,216
—遞延所得稅資產	380,313	203,065
—未分配現金及現金等價物及受限制現金	550,108	570,208
—應收關聯方的其他應收款	298,936	23,347
—未分配物業及設備	81,221	8,049
—其他企業資產	63,082	23,054
總資產	<u>57,153,727</u>	<u>48,502,917</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部負債	9,539,091	7,783,207
其他負債		
—即期所得稅負債	2,194,391	2,183,267
—遞延所得稅負債	3,314,613	3,187,587
—即期借貸	4,290,941	4,575,423
—非即期借貸	14,294,043	11,854,736
—應付關聯方的其他應付款	2,667,462	1,167,351
—其他企業負債	243,704	105,213
總負債	<u>36,544,245</u>	<u>30,856,784</u>

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、土地使用權及投資物業添置。

3 投資物業

	竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度			
於2014年1月1日	18,433,700	1,156,630	19,590,330
添置	201,779	3,324,960	3,526,739
公允價值收益－淨額	(162,254)	761,579	599,325
轉撥自物業及設備以及土地使用權	689,765	–	689,765
出售	(24,563)	–	(24,563)
	<u>19,138,427</u>	<u>5,243,169</u>	<u>24,381,596</u>
於2014年12月31日			
就年終所持有資產計入損益之 年度未變現損益變動	<u>(162,254)</u>	<u>761,579</u>	<u>599,325</u>
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)
	<u>18,433,700</u>	<u>1,156,630</u>	<u>19,590,330</u>
於2013年12月31日			
就年終所持有資產計入損益之 年度未變現損益變動	<u>505,558</u>	<u>21,106</u>	<u>526,664</u>

4 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款	1,214,071	1,113,914
—關聯方	38,395	53,116
—第三方	1,175,676	1,060,798
減：貿易應收款減值撥備	(26,558)	(11,735)
貿易應收款—淨額	1,187,513	1,102,179
收購土地使用權之訂金	41,600	376,518
其他應收款：	967,614	510,690
—關聯方	298,936	23,347
—第三方	668,678	487,343
	2,196,727	1,989,387

- (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2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
無逾期	347,694	342,009
90日內	533,945	377,421
90日以上	332,432	394,484
	1,214,071	1,113,914

於2014年12月31日，貿易應收款人民幣37,741,000元(2013年：人民幣70,823,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日以上	37,741	70,823

於2014年12月31日，貿易應收款人民幣37,553,000元(2013年：人民幣15,531,000元)出現減值，並作出人民幣26,558,000元(2013年：人民幣11,735,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	11,735	19,192
應收款減值撥備	15,958	2,694
年內撇減為不可收回款項的應收款	(1,135)	(10,151)
	<u>26,558</u>	<u>11,735</u>
於12月31日	<u>26,558</u>	<u>11,735</u>

- (b) 於2014年及2013年12月31日，貿易及其他應收款公允價值約相等於其賬面值。
- (c) 貿易及其他應收款乃免息。本集團的貿易及其他應收款乃以人民幣計值。除附註4(a)披露者外，於2014年及2013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值(經扣除任何減值撥備及向第三方提供的擔保)。

5 借貸

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	3,871,221	5,188,866
—於2017年9月到期之優先票據	1,514,307	—
—於2018年1月到期之優先票據	1,558,977	1,561,245
—於2016年5月到期之優先票據	797,937	797,644
—於2015年9月到期之優先票據	—	1,242,366
—於2014年3月到期之優先票據	—	773,200
—於2014年9月到期之優先票據	—	814,411
銀行借貸—有抵押	9,904,974	9,511,021
其他借貸—有抵押	2,245,880	455,000
售後租回協議項下之借貸—有抵押	36,569	105,678
減：一年內到期款項	(1,764,601)	(3,405,829)
	<u>14,294,043</u>	<u>11,854,736</u>
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	2,267,443	1,094,221
—有抵押	2,194,093	1,043,721
—無抵押	73,350	50,500
其他借貸—有抵押	258,897	75,373
長期借貸之即期部分	1,764,601	3,405,829
	<u>4,290,941</u>	<u>4,575,423</u>
總借貸	<u>18,584,984</u>	<u>16,430,159</u>

6 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款	3,226,856	2,100,340
—關聯方	19,471	18,969
—第三方	2,801,559	1,874,378
—票據應付款—第三方	405,826	206,993
其他應付款及應計費用	3,890,929	2,342,782
—關聯方	2,667,462	1,167,351
—第三方	1,223,467	1,175,431
留成金應付款	290,554	208,928
收購土地使用權應付款	127,385	53,834
其他應付稅項	191,358	163,580
	7,727,082	4,869,464

於2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90日內	1,276,894	343,266
90日以上及180日以內	869,601	160,408
180日以上及365日以內	272,872	968,207
365日以上及3年以內	807,489	628,459
	3,226,856	2,100,340

7 按性質劃分之費用

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支之費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	5,565,321	4,200,275
員工成本(包括董事薪酬)	638,680	472,040
營業稅及其他徵費	576,474	427,800
廣告成本	272,958	167,183
酒店營運成本(不包括員工成本)	170,989	149,585
折舊	132,665	110,451
物業管理服務成本(不包括員工成本)	99,955	75,592
辦公室租賃付款	16,131	12,248
土地使用權攤銷	15,846	13,863
捐款予政府慈善機構	10,641	10,709
核數師酬金	4,280	4,280

8 其他虧損／(收益)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售投資物業收益	(10,914)	(54,878)
金融工具投資收入	(6,469)	(7,384)
衍生金融工具之公允價值(虧損)／收益	92,584	(11,406)
2015年票據提早贖回成本	49,762	-
委託貸款之利息收入	-	(21,702)
	<u>124,963</u>	<u>(95,370)</u>

9 融資成本／(收入)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013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	1,053,566	768,625
－優先票據	570,569	627,626
減：資本化利息	<u>(1,597,915)</u>	<u>(1,361,369)</u>
	26,220	34,882
融資活動產生之匯兌虧損／(收益)－淨額	<u>4,386</u>	<u>(155,905)</u>
	<u>30,606</u>	<u>(121,023)</u>

10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	643,865	343,281
－中國土地增值稅	90,490	192,891
－中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅撥備／(撥回)	<u>17,000</u>	<u>(14,411)</u>
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	<u>(100,015)</u>	<u>141,653</u>
	<u>651,340</u>	<u>663,414</u>

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

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>2,158,934</u>	<u>2,063,590</u>
按適用企業所得稅率計算	524,937	506,524
不可扣除所得稅開支之影響	18,801	12,264
毋須繳納所得稅收入之影響	(8,295)	(4,469)
採用權益法核算之投資之分佔虧損／(利潤)	177	(27,091)
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	30,853	45,929
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<u>(22,623)</u>	<u>(48,223)</u>
	543,850	484,934
若干中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅撥備／ (撥回)	17,000	(14,411)
中國土地增值稅	<u>90,490</u>	<u>192,891</u>
	<u>651,340</u>	<u>663,414</u>

中國企業所得稅

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

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」），由2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，集團旗下位於中國內地集團公司適用之企業所得稅率為25%。

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

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

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

海外所得稅

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

香港利得稅

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

11 每股盈利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,370,828</u>	<u>1,403,536</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,966,152</u>	<u>4,009,660</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>34.56</u>	<u>35.00</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司擁有兩類潛在攤薄普通股：首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃。本集團按照該兩項計劃項下未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公允價值(按本公司股份之平均市場股價釐定)購買之股份數目。上述計算得出之股份數目乃比較假設該兩項計劃獲行使時應已發行之股份數目得出。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,370,828</u>	<u>1,403,536</u>
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	<u>3,968,511</u>	<u>4,012,102</u>
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>3,966,152</u>	<u>4,009,660</u>
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	<u>2,359</u>	<u>2,442</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>34.54</u>	<u>34.98</u>

12 股息

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣8.0分(相等於人民幣6.3分)。按於2014年12月31日已發行普通股計算,合計319,784,000港元(相等於人民幣252,278,000元)。有關派息須在2015年6月9日舉行之股東週年大會上獲股東批准。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。董事會已決議不宣派有關截至2013年12月31日止年度之任何末期股息。

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息	<u>252,278</u>	<u>-</u>

管理層討論與分析

市場回顧

2014年，中國經濟持續穩步發展，由高速增長轉為中高速增長，並於年內保持平穩增長。經濟發展方式從粗放增長轉向質量效率集約增長，經濟結構逐步調整優化為從「量的擴張」轉向「質的提升」。房地產市場上半年經歷了較大的調整回落，下半年中央地方兩級均以「市場化」為主導，釋放有效需求，各大房企積極抓住窗口，促銷去庫存，但總體上回顧年內市場增速放緩，從而導致行業競爭更加激烈。伴隨房地產市場逐漸回歸自身發展機制，在「量減質增」的「新常態」下，房地產行業進入新的發展階段，面臨全新的挑戰與機遇。

業務回顧

截至2014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。

本集團繼續在「穩健經營、精益求精」長期經營方針指導下，在市場環境複雜多變的情形下，準確把握市場趨勢，結合年度「去庫存、提效能、做標杆」之經營策略，有效促進業績穩步增長，於回顧年取得了令人滿意的成績。

物業開發

截至2014年12月31日止年度，本集團合約銷售額約為人民幣10,648百萬元(2013年：人民幣9,373百萬元)，較2013年同期增加約13.6%。於2014年，本集團合約銷售面積約為1,208,555平方米(2013年：988,384平方米)，較2013年同比增加約22.3%。

本集團憑藉豐富經驗的管理團隊，認清市場趨勢，靈活調整銷售策略，積極對應及回應市場下行變化，多樣化及創新的營銷模式實現了合約銷售突破人民幣10,000百萬元。回顧年內，其中貢獻較大的主要項目位於洛陽、上海、杭州、天津、膠州、新鄉等地。

回顧年內，合約銷售業態分布如下：

業態	二零一四年財政年度		
	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	455,499	5,660,606	12,427
住宅	753,056	4,987,737	6,623
合計	<u>1,208,555</u>	<u>10,648,343</u>	<u>8,811</u>

回顧年內，本集團優化了定位流程，重新制定了審圖標準，全面提升標準戶型，產品功能注重提升客戶體驗，注重配套設施，通過與國際頂級設計單位合作提升了品質。

得益於優化質量檢查和問責制，本集團產品品質持續提升。上海七寶寶龍城市廣場、杭州濱江寶龍城市廣場、廈門寶龍一城三大標杆項目的三點一綫示範區、天津濱海項目的外立面和景觀、山東蓬萊項目的開放式街區在當地市場均取得了較好的口碑和影響力。

同時，本集團改進區域化、扁平化的管理組織架構，加強了區域公司資源整合。更加強調以實際效益為重心，注重人均效能的提升。

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2014年12月31日，本集團持有用於投資的物業(包括已竣工物業及在建物業)其建築面積合共約2,832,095平方米(2013年：1,790,566平方米)，較2013年增加約58.2%。

於本公告日期，由本集團運營之杭州下沙寶龍城市廣場、天津於家堡寶龍國際中心、重慶合川寶龍城市廣場三個物業項目先後成功開業，其中，杭州下沙寶龍城市廣場開業當日客流超過15萬；重慶合川寶龍城市廣場的開業率達97%，開業當日客流超過18萬，開業三天更是創下50萬人次客流量。

回顧年內，本集團在商業經營及物業管理方面為打造核心競爭力，採取了以下措施：

1. 大力推進計劃管理和標準化建設，改進管控體系，完成營運系統的初步建設，部署收銀數據系統及會員系統，與O2O打通數據，走向全程、集中、實時的數據化管理。
2. 資產管理加速整合。本集團自2013年起引入資產管理概念，對商業運營進行整體管理。截至本公告日期已經將管理範圍覆蓋至所有在營及在建項目，以提升資產價值為經營目標，對在營項目的業態進行調整及對在建項目未來的招商進行規劃。
3. 電商平台升級擴張。本集團在2014年推出寶龍廣場在綫2.0版本，戰略設點擴大至福州、晉江、上海曹路、河南新鄉及河南洛陽五家城市廣場，形成了綫上與實體商場融合的布局，並配以區域化的配送服務與支付設施，全年積累超過150萬的活躍用戶，月均WIFI活躍用戶數提升約30%。

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。截至2014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。本集團將堅持「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，精心布局，有選擇地獲取項目。

於2014年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為13.3百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為7.2百萬平方米；持作未來發展物業約為4.3百萬平方米；運營中的商場約為1.8百萬平方米。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、辦公樓及酒店。

於回顧年內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，於2014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
上海青浦寶龍城市廣場	商業	64	347	804
上海臨港寶龍城市廣場	商業	32	88	170
上海寶山寶龍城市廣場	商業	14	36	124
江蘇揚州寶龍城市廣場**	商業、住宅	61	235	292
山東東營寶龍城市廣場	商業、住宅	139	522	328
福建泉州永春寶龍城市廣場	商業、住宅	125	398	276
安徽阜陽寶龍城市廣場**	商業、住宅	170	751	601
山東萊山寶龍城市廣場	商業、住宅	34	172	133
合計		<u>639</u>	<u>2,549</u>	<u>2,728</u>

* 總建築面積包含地下車位

** 該等項目作為合營公司計算

展望

預期2015年房地產市場政策環境相對寬鬆，雖然市場未來會進行若干長週期調整的新常態，但中央對房地產保持穩定態度依然是主旋律，城鎮化的不斷推進，消費者對改善性住宅及體驗式商業源源不斷的需求，仍是支撐房地產行業持續穩定發展的動力。因此，2015年集團確立了「去庫存、提效能、做標杆、再突破」的經營方針，繼續貫徹快速週轉與資產價值升值的雙輪驅動策略，強化銷售，以提升資產流動性，不斷提高商業運營效益，進一步提升綜合集團營運能力，持續打造商業核心競爭力，以實現2015年上海七寶寶龍城市廣場順利運營為契機，本公司將矢志不斷鞏固及加強行業地位，為股東爭取最佳長期回報。

根據房地產市場發展形勢，去庫存是2015年工作的主線。本集團將進一步提高銷售目標，2015年合同銷售目標是人民幣13,000百萬元，同比增長22.1%，本集團有信心完成該目標。本集團將持續推進打造一支高效、嚴謹、創新的營銷隊伍；針對本集團以商辦為主的特點，實施有突破的營銷策略，擬組建大客戶部，重點推進大客戶銷售模式；設立客服中心，完善客戶跟蹤和關懷，建立完整的客戶體系；繼續加強體驗式營銷，引進互聯網和金融工具，積極擴展與新媒體跨界合作的機會。通過有效的成本管理，保持競爭優勢。

2015年會成為本集團在商業運營中具有里程碑意義一年，本集團將確保上海七寶寶龍城市廣場順利營運，這將是本集團在一線城市運營的核心競爭力，不僅為後續標杆項目奠定堅實基礎，也是本集團總部自2010年自廈門遷入上海整體發展戰略取得成功的標誌性事件，將極大促進品牌形象的樹立。同時，本集團將會更高效、更系統地推進開業工作，確保年內六個商業廣場順利開業營運。在商業的運營方面，本集團將發揮商業運營的規模與優勢，在進一步加強規範化與體系化基礎上，完成運營、招商、會員三大系統集成，搭建功能完整的商業管理系統，牢固樹立本集團商業的核心競爭力。為使電商成為本集團商業核心競爭力之一，為商業經營的未來發展打開空間，在過去兩年獨立打造電商運營平台的基礎上，突破自身經營商業的思維，開發面向市場的平台產品。

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2014年12月31日止年度的總收益為人民幣9,663百萬元(2013年：人民幣7,257百萬元)，較2013年增加約33.1%，主要是由於各業務分類收入均增長所致。

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2014年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約人民幣8,265百萬元(2013年：人民幣6,244百萬元)，較2013年同期之金額增加約32.4%，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：

二零一四年財政年度				
		已出售及 交付面積	交付金額	平均售價
		平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米
蘇州太倉寶龍城市廣場	商業	948	6,615	6,975
蚌埠寶龍城市廣場	商業	190	2,480	13,052
	住宅	365	1,221	3,346
洛陽寶龍城市廣場	商業	15,619	267,668	17,137
	住宅	109	356	3,273
無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業	221	544	2,465
	住宅	1,028	4,355	4,237
宿遷寶龍城市廣場	商業	308	2,231	7,244
青島李滄寶龍城市廣場	商業	346	3,567	10,309
新鄉寶龍城市廣場	商業	68,439	353,143	5,160
	住宅	1,506	5,306	3,523
常州寶龍城市廣場	商業	16,251	121,281	7,463
	住宅	220	1,321	5,995
青島即墨寶龍城市廣場	商業	81,042	610,873	7,538
	住宅	16,049	79,403	4,948
泉州安溪寶龍城市廣場	商業	45	356	7,984
	住宅	4,542	12,959	2,853
重慶合川寶龍城市廣場	商業	18,921	174,093	9,201
	住宅	62,365	285,547	4,579
廈門寶龍禦湖觀邸	商業	8,196	146,970	17,932
	住宅	33,337	1,024,090	30,719
晉江寶龍城市廣場	商業	29,480	168,035	5,700
	住宅	81,949	629,082	7,677
杭州寶龍城市廣場	商業	48,976	942,157	19,237
	住宅	32,640	469,016	14,369
上海曹路寶龍城市廣場	商業	26,424	548,977	20,776

二零一四年財政年度

		已出售及 交付面積	交付金額	平均售價
		平方米	人民幣 千元	人民幣/ 平方米
上海虹橋寶龍城	住宅	105,285	1,624,164	15,426
鎮江寶龍城市廣場	商業	2,951	42,126	14,274
蓬萊寶龍海上仙街	商業	16,425	175,356	10,676
漳州雲霄寶龍項目	商業	55	1,186	21,500
	住宅	33,137	168,236	5,077
青島膠州寶龍城市廣場	商業	12,219	193,346	15,823
	住宅	32,772	199,129	6,076
合計		<u>752,359</u>	<u>8,265,185</u>	<u>10,986</u>
	商業	347,056	3,761,006	10,837
	住宅	<u>405,303</u>	<u>4,504,179</u>	<u>11,113</u>

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2014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445百萬元(2013年：人民幣349百萬元)，較2013年增加約27.5%。

截至2014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收入(扣除集團內部抵銷)約為人民幣468百萬元(2013年：人民幣352百萬元)，較2013年增加約33.0%。

截至2014年12月31日止年度，來自投資物業的租金收入和物業管理服務費收入為人民幣912百萬元(2013年：人民幣701百萬元)，較2013年增加約30.1%。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，本集團運營中的商場租金收入有所提高，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。截至2014年12月31日止年度，本集團其他收入為人民幣486百萬元(2013年：人民幣312百萬元)，較2013增加約55.8%，主要是由於酒店運營收入及配套服務收入增加所致。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團本身房地產活動有關的成本，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2014年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣6,880百萬元(2013年：人民幣5,202百萬元)，較2013年增加約32.2%，主要是由於年內已出售及交付的物業主要位於一、二線城市導致單位成本增加。

毛利及毛利率

截至2014年12月31日止年度，毛利為人民幣2,783百萬元(2013年：人民幣2,055百萬元)，較2013年有所增加；毛利率2014年為28.8%，較2013年的28.3%略有上升。

投資物業公允價值收益

截至2014年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣599百萬元(2013年：人民幣531百萬元)，較2013年增加12.8%，重估收益主要是由於在建物業增加。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2014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1,072百萬元(2013年：人民幣824百萬元)，較2013年增長約30.1%，主要是由於本集團業務擴張繼而導致銷售及管理項目規模擴大，但本集團仍然會繼續嚴格控制各項費用。

採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤

採用權益法核算之投資之分佔稅後虧損為人民幣0.7百萬元(2013年：利潤人民幣108百萬元)，較2013年減少約100.6%，該項減少主要是由於合營公司前期費用增加所導致。

所得稅開支

截至2014年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣651百萬元(2013年：人民幣663百萬元)，較2013年減少約1.8%，主要是由於中國土地增值稅減少所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2014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約1,371百萬元(2013年：人民幣1,404百萬元)，較2013年減少約2.4%。

每股基本盈利為人民幣34.56分(2013年：人民幣35.00分)，較2013年減少約1.3%。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年內非控制性股東應佔利潤增加。

截至2014年12月31日止年度，核心盈利(即不包括應佔投資物業公允價值收益利潤之年內利潤)約為人民幣1,058百萬元(2013年：人民幣1,002百萬元)，較2013年上升約5.6%。

流動資金及財務資源

現金狀況

本集團的短期及長期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2014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4,949百萬元(2013年：人民幣4,813百萬元)較2013年底上升約2.8%。現金及現金等價物以及受限制現金對短期借款比率從2013年的1.1上升到1.2。

借款

本集團於2014年12月31日的借款總額為人民幣18,585百萬元(2013年：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14,714百萬元，優先票據約為人民幣3,871百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣4,291百萬元，一年後到期的借款約人民幣14,294百萬元。

於2014年9月18日，本公司按99.375%折讓發行總金額為1,500百萬元人民幣計值之優先票據，名義利率為每年10.75厘，到期日為2017年9月18日。

於2014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66.2% (2013年12月31日：65.8%)。

截至2014年12月31日，總利息開支為人民幣1,624百萬元，較2013年的人民幣1,396百萬元增加約16.3%，主要是由於借款總額增加所致。實際利率由2013年的9.0%減少到2014年的8.05%。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2014年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣29,332百萬元(2013年：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2014年12月31日，有抵押的借款總額為人民幣14,640百萬元(2013年：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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	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	6,462,924	4,711,027
就共同控制實體之借貸擔保	1,670,730	993,880
	<u>8,133,654</u>	<u>5,704,907</u>

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
訂約但未撥備		
—物業開發業務	6,261,982	4,471,549
—收購土地使用權	41,461	3,031,035
	<u>6,303,443</u>	<u>7,502,584</u>

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年以內	15,887	11,957
一年以上但兩年以內	1,862	10,719
兩年以上但三年以內	191	—
	<u>17,940</u>	<u>22,676</u>

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

重大收購及出售

截至2014年12月31日止年度，本集團未出現任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

截至2014年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員7,150名(2013年：5,979名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣638.7百萬元。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。

本集團亦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(包括董事及本集團全職或兼職僱員、行政人員或高級職員)提供獎勵及報酬。此外，本公司亦採納一項股份獎勵計劃(「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。有關購股權計劃、首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃的進一步資料將載於本公司的年報。

末期股息

董事會建議派發截至2014年12月31日止年度末期股息每普通股港幣8.0分，末期股息須待股東於即將於2015年6月9日(星期二)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。倘獲本公司股東批准，末期股息將於2015年7月8日(星期三)派發予2015年6月18日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

企業管治

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

於截至2014年12月31日止年度及聶梅生女士於2014年10月10日辭任非執行董事後，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。因此，獨立非執行董事的人數已跌至低於三名的下限，且並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.10及3.10A條所規定佔董事會成員人數的三分之一；董事會審核委員會的成員人數已減至兩名，低於上市規則第3.21條所指定的最低人數；及未能符合上市規則第3.25條及企業

管治守則(「守則」)之守則條文第A.5.1條項下所述獨立非執行董事須佔薪酬委員會及提名委員會成員的大多數之規定。於2014年12月11日委任丁祖昱先生為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員後，本公司自此重新符合上市規則第3.10、3.10A、3.21及3.25條項下的規定，並符合守則之守則條文第A.5.1條。除另有披露者外，於截至2014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。

除偏離上述者外，董事認為，本公司就截至2014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條文。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 2014年股東週年大會

本公司將於2015年6月3日(星期三)至2015年6月9日(星期二)(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本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格出席將於2015年6月9日(星期二)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2015年6月2日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 獲派建議末期股息

本公司將於2015年6月15日(星期一)至2015年6月18日(星期四)(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本公司股份過戶登記。

為確定合資格可享有擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2015年6月12日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。須待股東於2015年6月9日(星期二)舉行之股東週年大會上批准建議派付末期股息，末期股息將派付予於2015年6月18日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。本公司獲全體董事作出特別確認，確認於截至2014年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的準則。本公司至今並未發現任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2014年12月31日止年度遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

回顧年內，本公司於市場按每股介乎1.12港元至1.30港元之價格購回合共50,710,000股本公司股份，總代價為61,503,874港元。50,000,000股及710,000股已購回的股份其後已分別於2014年5月21日及2014年6月26日註銷。董事相信，購回股份將提升本集團及其資產及／或其每股盈利的淨值。購回上市證券的詳情載列如下：

購回月份	已購回 上市證券數目	每股最高價	每股最低價	總購買價
2014年3月	41,850,000	1.30港元	1.17港元	51,120,607港元
2014年4月	5,500,000	1.20港元	1.14港元	6,460,160港元
2014年5月	<u>3,360,000</u>	1.20港元	1.12港元	<u>3,923,107港元</u>
	<u>50,710,000</u>			<u>61,503,874港元</u>

此外，回顧年內，本公司已於2014年1月購回於聯交所上市總額分別為2,382,481美元及人民幣5,000,000元的2018年到期11.25厘優先票據及2016年到期9.50厘優先票據，本金額分別為2,315,000美元及人民幣5,000,000元。

本公司亦已於2014年10月15日全額贖回於新加坡交易所上市本金總額為200,000,000美元的2015年到期13.75厘優先票據，贖回價相等於其本金額之103.4375%(即206,875,000美元及應計及未付利息)。進一步詳情請參閱本公司日期為2014年10月15日的公佈。

除本文披露者外，本公司或其附屬公司概無於截至2014年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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。審核委員會由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2014年12月31日止年度的年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2014年12月31日止年度及直至本公告日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份25%以上。

核數師

須於應屆股東週年大會上退任的羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2014年12月31日止年度綜合財務報表，本公司將於應屆股東週年大會上提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

股東週年大會

本公司截至2014年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2015年6月9日(星期二)舉行。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及發寄。

於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發2014年年報

本公司截至2014年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄交本公司的股東，並於香港聯合交易所有限公司的網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.powerlong.com登載。

致謝

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。董事會藉此向本集團投資者、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，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好理想的回報，為社會創造更大的價值。

承董事會命
寶龍地產控股有限公司
主席
許健康

香港，2015年3月17日

於本公告日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及郭君先生；非執行董事為許華芬女士；而獨立非執行董事為魏偉峰博士、梅建平博士及丁祖昱博士。