



寶龍地產控股有限公司
Powerlong Real Estate Holdings Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

年報
2014



股份代碼：1238





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	14
管理層討論與分析	24
董事及高級管理人員	33
企業管治報告	37
董事會報告	47
獨立核數師報告	65
綜合資產負債表	66
資產負債表	68
綜合全面收益表	69
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	73
五年財務摘要	155



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。

於2014年12月31日，本集團已擁有49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
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
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)

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
交通銀行股份有限公司
東亞銀行
中國銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
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
恒生銀行有限公司
中國民生銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司

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

- 獲得上海青浦趙巷商業用地
- 獲得上海浦東新區臨港商業用地
- 獲得山東東營商住用地
- 獲得福建省泉州永春商住用地

6月

- 獲得上海寶山羅店商業用地

3月

3月

- 成功獲得穆迪評級調升
- 獲得江蘇揚州商住用地

7月

7月

- 獲得安徽阜陽商住用地

9月

- 成功發行三年期15億人民幣優先票據

11月

- 杭州下沙寶龍城市廣場開業

9月

10月

10月

- 提前贖回於2015年到期的2億美元優先票據
- 與喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司就W酒店落戶廈門寶龍一城簽訂合作協議
- 成功獲取山東煙台萊山土地

11月

12月

12月

- 天津於家堡寶龍國際中心開業

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)

- 2014中國房地產百強企業：2006-2014連續9年中國房地產百強企業
- 2013-2014中國房地產年度社會責任感企業
- 2014中國房地產百強企業—百強之星
- 2014中國商業地產優秀企業
- 2014中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性十強
- 2014中國大陸在港上市房地產公司投資價值十強

- 寶龍地產：連續4年獲2014中國商業地產公司品牌價值TOP10第2名
- 寶龍城市廣場：連續5年獲2014中國商業地產公司品牌價值TOP10第2名

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

- 2014中國商業地產企業品牌價值十強
- 2014中國房地產開發企業品牌價值五十強
- 2014中國房地產上市公司發展速度五強
- 2014中國房地產上市公司綜合實力五十強
- 2014中國房地產開發企業商業地產綜合十強
- 2014中國房地產開發企業五十強

歷程及獎項

第18屆中國國際投資貿易洽談會－第5屆世界華商地產論壇(商務部主辦，福建省人民政府、廈門市人民政府和商務部投資促進局共同承辦)

- 2014年度中國地產金鑰匙獎年度特別大獎：中國地產年度卓越貢獻企業(自2011年以來第三次獲得「中國地產金鑰匙獎」)。

媒體類獎項

- 2014年度中國責任房企(新華網頒發)
- 2014中國商業地產價值榜卓越公司(《經濟觀察報》頒發)
- 2014中國價值地產總評榜年度價值地產企業(每日經濟新聞報社頒發)

項目獎項

- | | |
|----------------|--|
| 上海七寶寶龍
城市廣場 | <ul style="list-style-type: none"> • 2014年度城市推動獎 • 中國地產星光獎：2014年度城市綜合體新地標 • 2014年度最具商業價值綜合體 |
| 上海奉賢寶龍
城市廣場 | <ul style="list-style-type: none"> • 2014年度最火爆商業項目 |
| 上海虹橋寶龍城 | <ul style="list-style-type: none"> • 2014年度上海樓市商業人氣樓盤 |

酒店獎項

中國飯店2014年會暨第14屆中國飯店全球論壇及金馬獎頒獎典禮

- 寶龍集團－中國酒店業最佳僱主獎
- 青島城陽寶龍福朋酒店－亞洲十佳酒店

許健康先生之個人獎項

- 2014中國房地產百強企業家(中國房地產TOP10研究組頒發)
- 中國光彩事業20周年突出貢獻獎(中國光彩事業促進會頒發)

許華芳先生之個人獎項

- 2014中國商業地產價值榜風雲人物(《經濟觀察報》主辦的「2014中國商業地產價值榜頒獎典禮」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「第18屆中國國際投資貿易洽談會－第5屆世界華商地產論壇」頒發)

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2014年12月31日止年度之全年業績。受益於堅定貫徹年初制定的各項經營策略，本集團的執行力進一步加強，實現收益人民幣9,663百萬元，同比上升33.1%。每股基本盈利為人民幣34.56分，董事會建議派發2014年末期股息每普通股港幣8.0分。

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」。房地產市場經歷了上半年較大的調整回落，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，但總體上全年市場增速放緩，行業競爭更加激烈。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，取得了令人滿意的成績。

合約銷售首次突破百億創新高

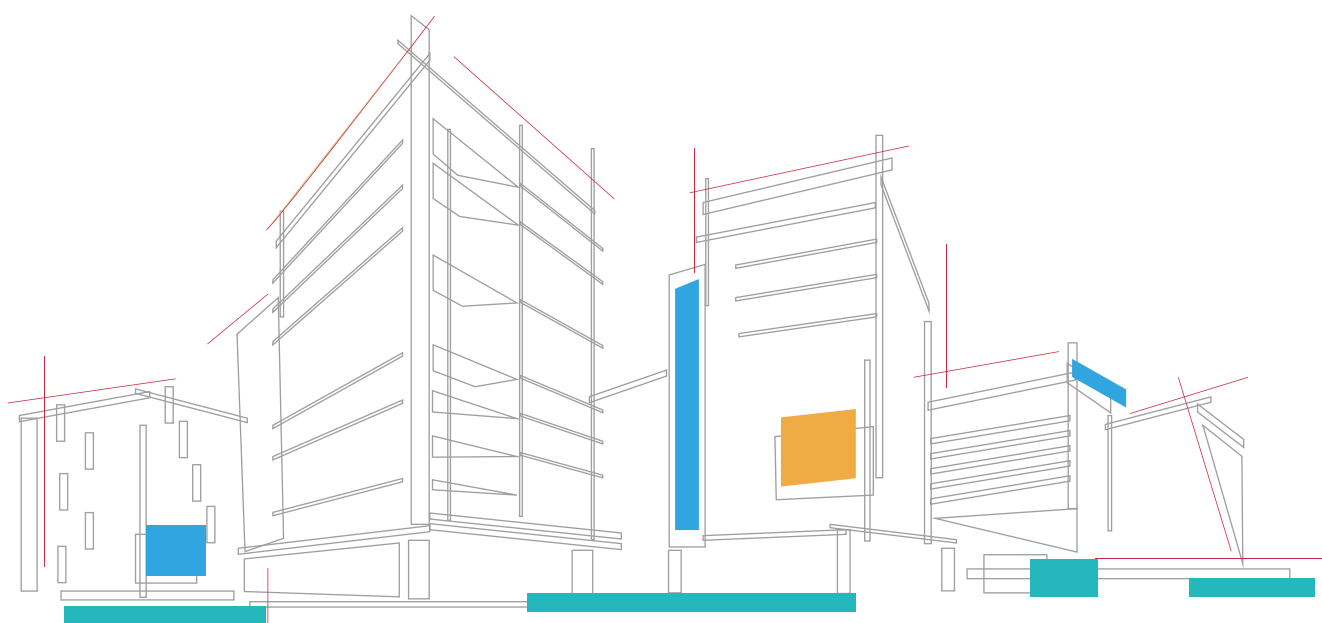
回顧年內，集團順應國家政策調整及市場變化，控制開發節奏，實現了約人民幣10,648百萬元的合約銷售，較上年增長13.6%，合約銷售額為本集團歷史新高。合約銷售的可觀業績，得益於河南洛陽、上海、浙江杭州、天津、山東膠州及河南新鄉等項目獲得的市場熱烈反應。天津濱海項目自6月15日開盤以來，年內已熱銷約1,600逾套房源。上述不同項目的成功，有力地印證了本集團根據不同市場因地制宜地開發產品策略的有效性及可行性。

商業經營已顯核心競爭力

2014年是本集團進軍商業地產的第十一年，是超越、突破歷史的一年。我們運營的「寶龍城市廣場」已連續5年獲

得中國商業地產公司品牌價值十強的第2名，本集團連續4年獲得中國商業地產公司品牌價值十強的第2名。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912百萬元，較上年增長30.1%，為集團長期可持續增長奠定了堅實基礎。

伴隨著2014年11月杭州下沙寶龍城市廣場、12月天津於家堡寶龍國際中心、2015年1月重慶合川寶龍城市廣場、2015年2月青島膠州寶龍城市廣場的相繼盛大開業，截至本年報日，集團目前經營及管理的商業廣場已達19家，開業項目及開業面積均位居行業前列。其中，杭州下沙開業當日客流超過15萬；重慶合川的開業率達97%，開業當日客流超過18萬，開業3天更是創下50萬人次客流量，開創和引領合川現代商業新格局。新開業的項目取得良好的開業成績是本集團商業核心競爭力的綜合體現。



主席報告書

4家城市廣場都充分考慮了以當地市場特點：杭州下沙寶龍城市廣場是杭城首家情景式城市綜合體；天津寶龍國際中心的兒童及餐飲業態佔比50%以上，以滿足新區家庭一站式消費體驗需求；重慶合川寶龍城市廣場是重慶合川首家時尚生活購物中心，永輝超市、蘇寧電器、孩子王、大白鯨兒童主題樂園等九大主力商家領銜Apple、Addidas Factory Store、屈臣氏等近百家品牌首次入駐合川，開創、引領合川商業發展新格局；青島膠州寶龍城市廣場是青島膠州首家一站式品質生活中心，已有130餘個品牌入駐，無論是主力店、時尚類品牌、還是生活配套類品牌，都能充分滿足當地家庭生活品質提升的需要。

回顧年內，本集團在2013年嘗試打造「社區化電商」的全新商業模型基礎上，推出寶龍廣場在綫2.0版本(www.ipowerlong.com)，戰略設點福建福州及晉江、上海曹路、河南新鄉、河南洛陽5家寶龍城市廣場，形成了綫上與實體商場融合的戰略布局。寶龍電商以社交為驅動搭建交易平台，讓商家與消費者在實現多對多交流基礎上，快速達成交易共識，將商場企劃與綫上營運對接，並配以區域化的配送服務與支付設施，全年積澱了超過150萬活躍用戶，月均WIFI活躍用戶數提升約30%。

深耕上海，鞏固布局區域

按照集團「以上海為中心，深耕長三角」的發展戰略，

精心布局，有選擇地發展項目，為本集團的未來發展奠定堅實的基礎，市場競爭力將進一步加強。

回顧年內，本集團繼續堅持低成本土地儲備策略，嚴格而謹慎尋求優質的土地收購機會，吸納多塊優質土地，進一步鞏固集團在上海的土地儲備，在長三角區域的布局進一步聚焦均衡，同時進一步確立開發地鐵沿綫社區型商業物業的優勢。2014年度，本集團於上海獲得3塊土地，於江蘇省獲得1塊土地，於山東省獲得2塊土地，於福建省獲得1塊土地，於安徽省獲得1塊土地，共計8塊土地。尤其是本集團年度內於上海青浦區趙巷、上海浦東新區臨港及上海寶山區羅店獲取的3塊土地，此為「深耕上海」的發展戰略之重要舉措。本集團另於2015年2月在閔行區吳涇再獲1塊土地，使上海清晰呈現了9大項目，東、西、南、北戰略布局成型的格局。

截至2014年12月31日止，集團的土地儲備總建築面積為13.2百萬平方米(其中包括已運營投資性物業面積約1.7百萬平方米)，可供集團3-5年的項目開發。從土地儲備所屬區域看分析，目前位處於1、2綫城市的土地儲備已經佔到集團開發中及持作未來發展之土地儲備之63.3%，我們有信心憑藉優質的土地資源持續推動集團長遠健康發展。

財務能力受肯定，債務結構獲優化

回顧年內，本集團繼續堅持一貫謹慎穩健債務和現金管理策略。3月，穆迪上調本集團評級從B3至B2；債券

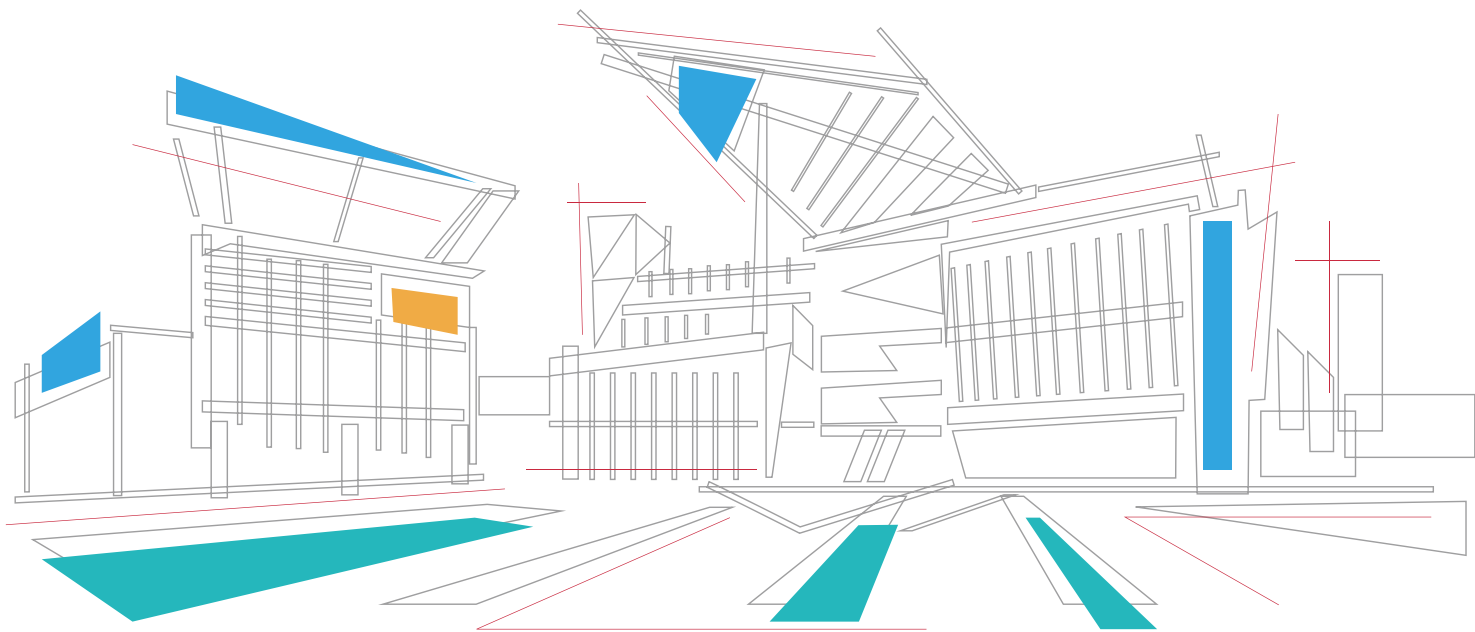
評級從Caa1上調至B3，展望為穩定。此舉表明，國際評級機構對本集團運營執行力，流動性優化，經常性收入穩步增加之認可。

9月，本集團成功發行於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，是內地同等評級開發商迄今為止發行的最大規模人民幣債券，票據獲得的有效訂單約為人民幣6,400百萬元，獲超額認購逾4倍，10月完成贖回2015年到期的票息為13.75%的200百萬元票據，對於優化本集團債務結構、降低融資成本具有積極而深遠的意義。截至2014年12月31日，本集團銀行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1.1上升到1.2，流動性得到優化。

管理務實提升品牌

面對行業的調整期，本集團始終堅信產品與服務品質是房地產企業之根本，堅持精品策略，不斷進行創新與提升，在多年經驗基礎上制定了審圖標準，優化了定位流程，全面提升了標準戶型。同時，順應市場需要，產品功能提升客戶體驗，提高使用面積進行了開放式商業街業態和模式研究，以更高端、更時尚的產品，滿足市場的需求。通過與世界領先的設計企業的合作中，提升品質。



主席報告書

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增值的雙輪驅動策略，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6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。

面對充滿挑戰的2015年，一如繼往，本集團將堅定不移以品質為根本，推進精品策略，配合快速開發及良好項目執行力，管控成本，推進技術優化，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品及生活體驗。

致謝

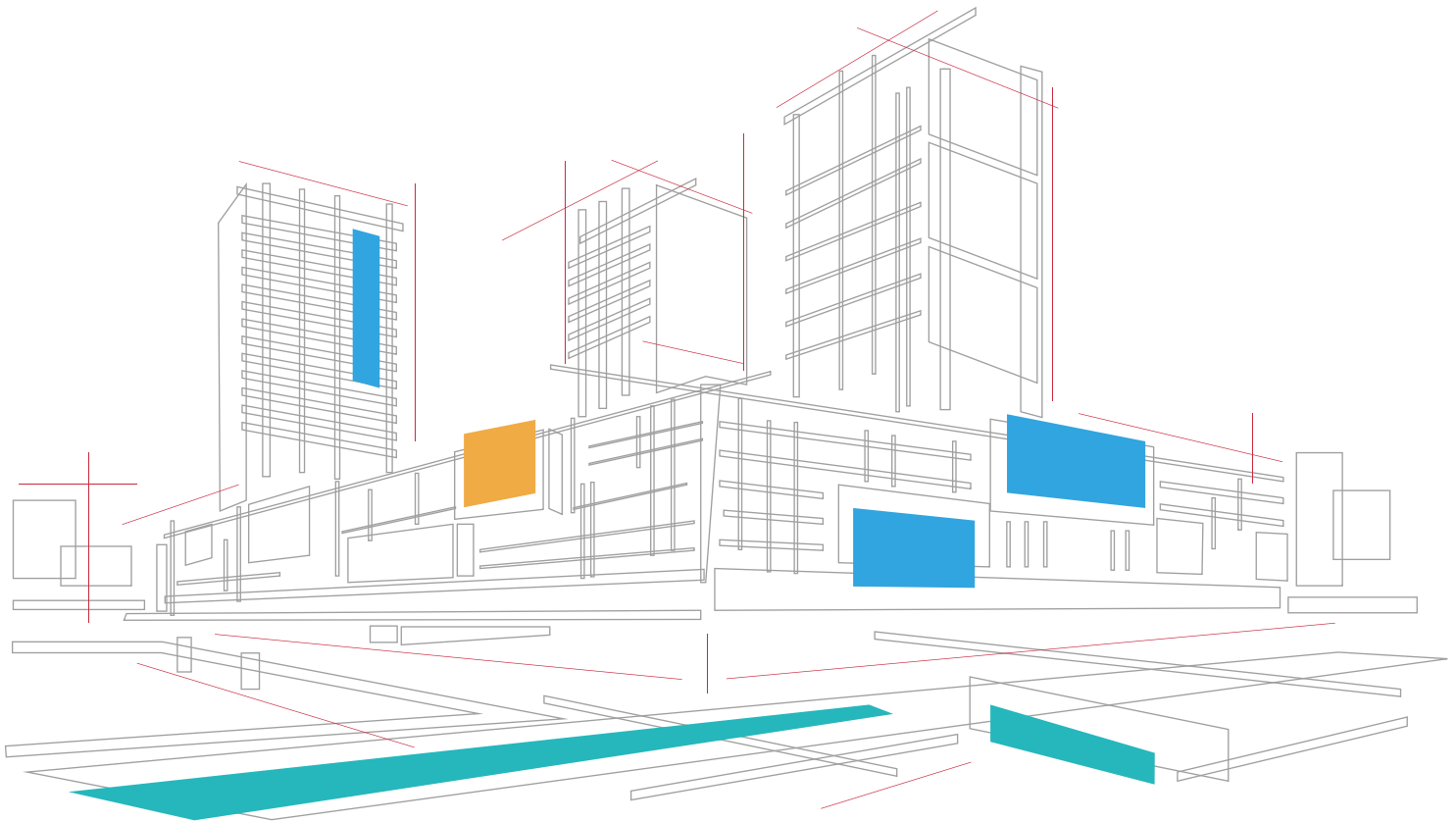
本人僅代表董事會向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，本人也借此機會感謝董事會成員卓有成效的工作及我們

的員工一直以來的辛勤努力。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。

許健康

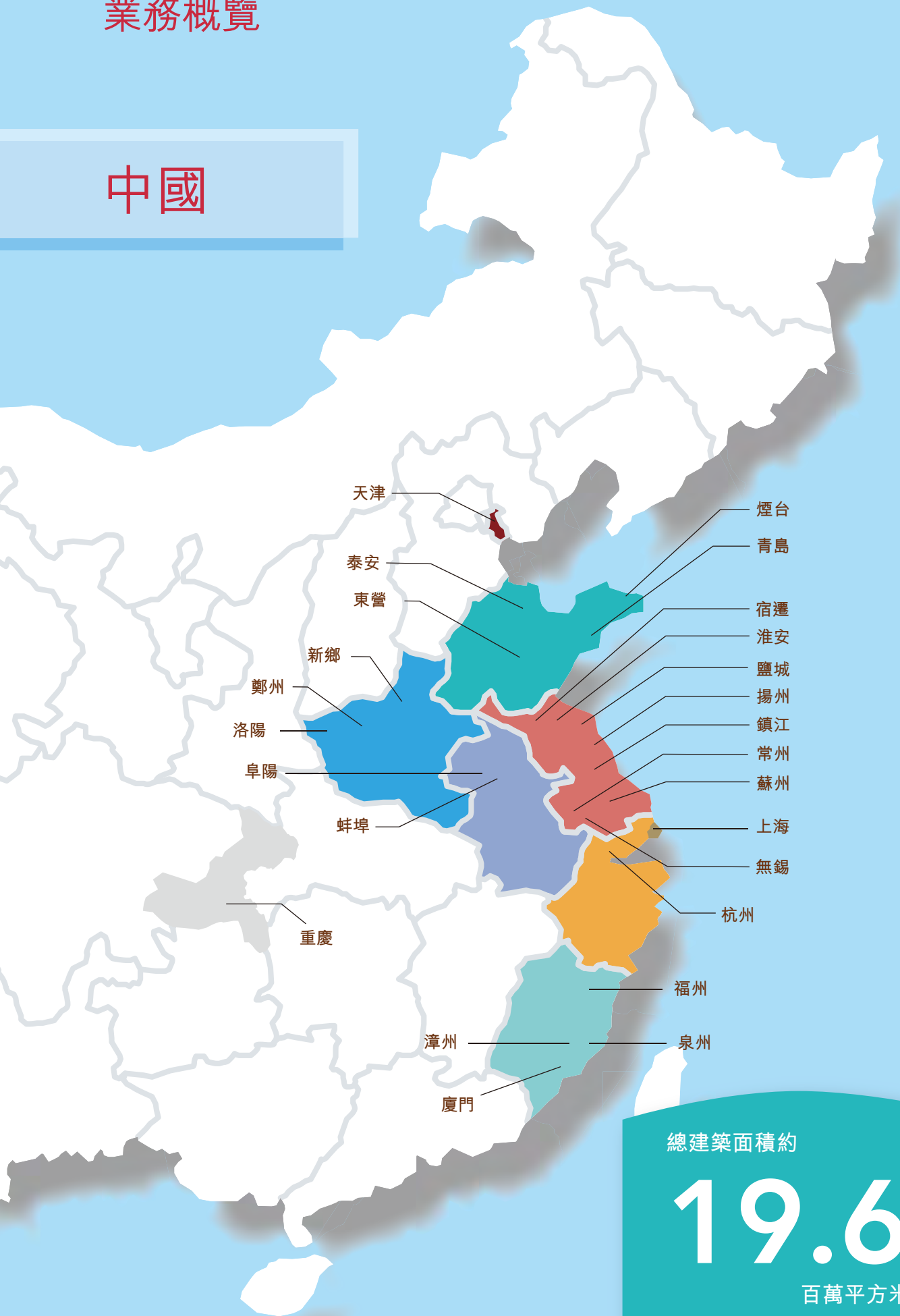
主席

2015年3月17日



業務概覽

中國



總建築面積約

19.6

百萬平方米

概覽

物業開發

截至2014年12月31日，本集團擁有49個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有14個完全竣工項目，其中，4個位於福建省、4個位於山東省、3個位於江蘇省、1個位於河南省、1個位於安徽省、及1個於上海市。本集團擁有開發中項目或持作未來發展項目35個，其中，7個位於上海市、6個位於山東省、6個位於江蘇省、5個位於福建省、4個位於浙江省、3個位於天津市、2個位於河南省、1個於安徽省、及1個位於重慶市。

物業投資

於2014年12月31日，本集團持有總建築面積約為2,832,095平方米的投資物業，主要為購物商場；此等購物商場分別位於上海市、江蘇省的無錫市、宿遷市及鹽城市、福建省的福州市、晉江市及安溪縣、山東省的泰

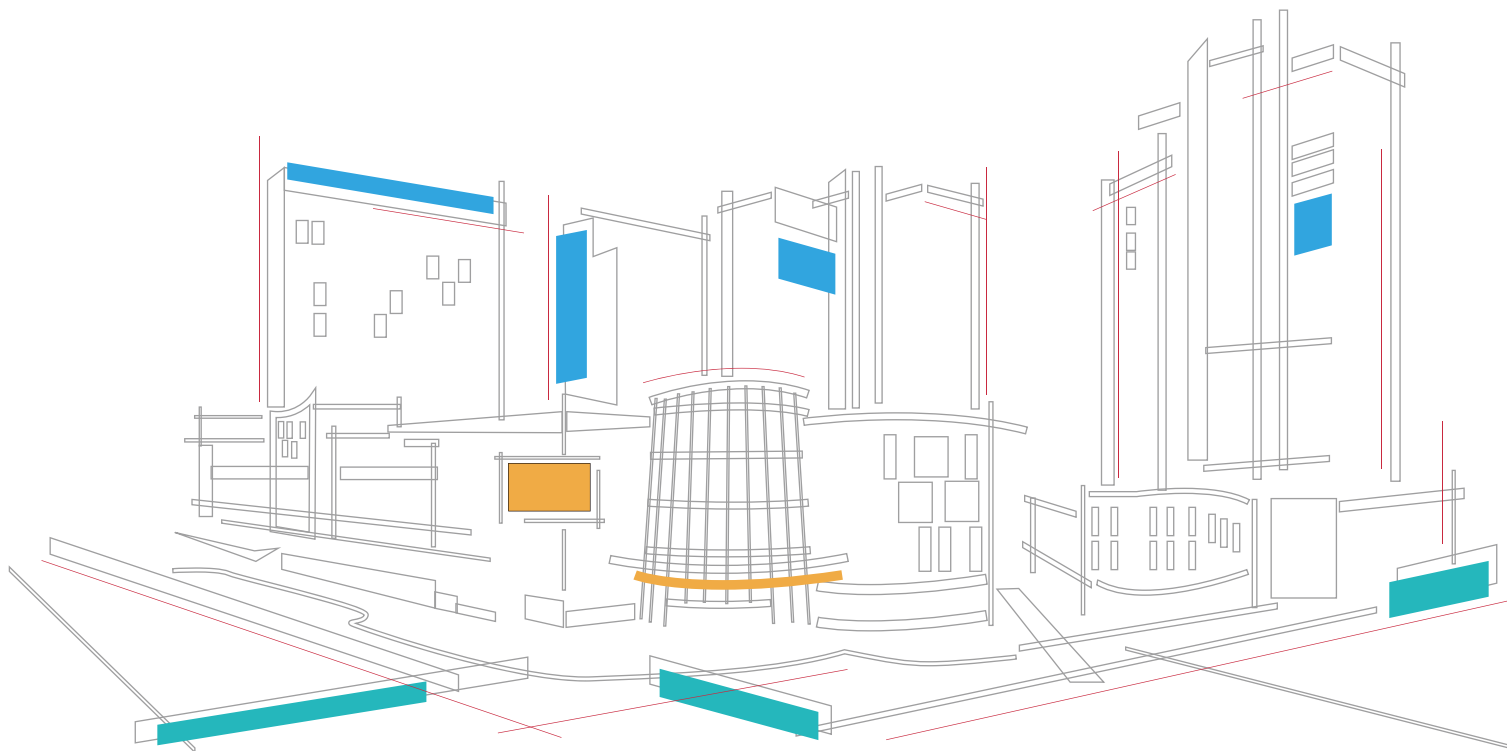
安市、青島市(包括城陽區、李滄區及即墨市)、河南省的鄭州市、洛陽市和新鄉市、以及安徽省的蚌埠市。

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。於2014年12月31日，本集團擁有6家運營的酒店，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。其中，5家酒店聘喜達屋酒店集團擔任營運人。



業務概覽

建築面積(於2014年12月31日)

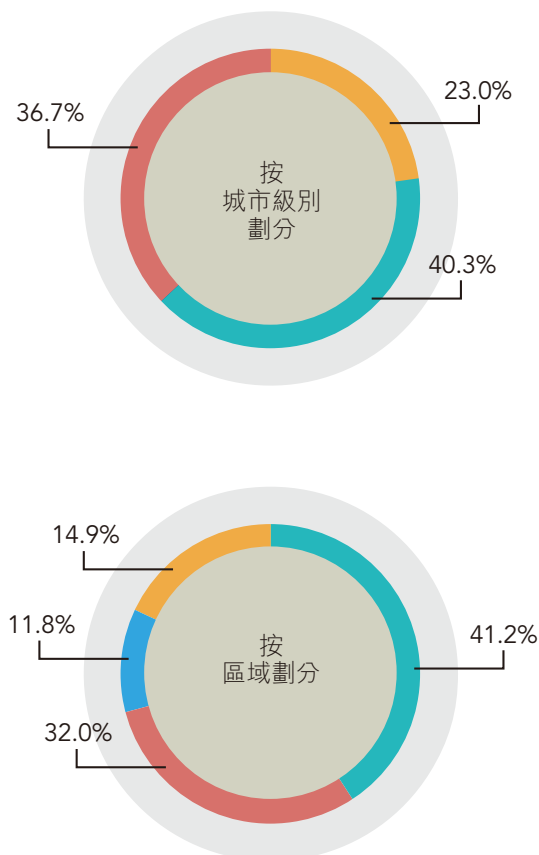
截至2014年12月31日，本集團物業的發展狀況如下：

省及直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	開發中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
上海市	上海七寶寶龍城市廣場	商業	391	-	391	-
	上海虹橋寶龍城	商業/住宅	300	45	255	-
	上海嘉定寶龍城市廣場	商業	195	-	195	-
	上海奉賢寶龍城市廣場	商業	179	-	179	-
	上海寶山寶龍城市廣場	商業	36	-	36	-
	上海曹路寶龍城市廣場	商業	170	170	-	-
	上海臨港寶龍城市廣場	商業	88	-	88	-
	上海青浦寶龍城市廣場	商業	347	-	151	196
小計			1,706	215	1,295	196
江蘇省	宿遷寶龍城市廣場	商業/住宅	486	486	-	-
	常州寶龍城市廣場	商業/住宅	1,054	247	387	420
	揚州寶龍金輪廣場	商業/住宅	235	-	235	-
	無錫寶龍城市廣場	商業/住宅	287	287	-	-
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業/住宅	350	224	80	46
	鎮江寶龍城市廣場	商業/住宅	364	34	287	43
	淮安寶龍城市廣場	商業	153	-	32	121
	鹽城寶龍城市廣場	商業/住宅	495	495	-	-
	蘇州太倉寶龍城市廣場	商業/住宅	288	266	-	22
小計			3,712	2,039	1,021	652
浙江省	杭州富陽寶龍城市廣場	商業/住宅	193	-	193	-
	杭州下沙寶龍城市廣場	商業/住宅	354	226	128	-
	杭州濱江國際中心	商業	277	-	47	230
	杭州蕭山寶龍城市廣場	商業	223	-	223	-
小計			1,047	226	591	230
安徽省	阜陽寶龍城市廣場	商業/住宅	751	-	751	-
	蚌埠寶龍城市廣場	商業/住宅	499	499	-	-
小計			1,250	499	751	-
天津市	天津於家堡寶龍國際中心	商業/住宅	359	-	359	-
	天津北綠地地塊	商業	110	-	-	110
	天津寶龍城	商業/住宅	683	-	112	571
小計			1,152	-	471	681
山東省	東營寶龍城市廣場	商業/住宅	522	-	233	289
	青島即墨寶龍城市廣場	商業/住宅	618	618	-	-
	泰安寶龍城市廣場	商業/住宅	283	283	-	-
	煙台海陽寶龍城	商業/住宅	879	114	26	739
	煙台萊山寶龍城市廣場	商業/住宅	172	-	172	-
	煙台蓬萊寶龍海上仙街	商業/住宅	353	-	56	297
	青島膠州寶龍城市廣場	商業/住宅	335	-	335	-
	青島膠州寶龍城	商業/住宅	377	-	377	-
	青島城陽寶龍城市廣場	商業/住宅	707	707	-	-
	青島李滄寶龍城市廣場	商業/住宅	369	369	-	-
小計			4,615	2,091	1,199	1,325
河南省	新鄉寶龍城市廣場	商業/住宅	1,289	486	288	515
	洛陽寶龍城市廣場	商業/住宅	1,369	870	269	230
	鄭州寶龍城市廣場	商業	252	252	-	-
小計			2,910	1,608	557	745

省及直轄市	項目	業態	總建築面積 (千平方米)	已竣工物業 (千平方米)	開發中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
重慶市	重慶合川寶龍城市廣場	商業/住宅	637	221	371	45
小計			637	221	371	45
福建省	廈門寶龍一城	商業	383	-	383	-
	廈門寶龍禦湖官邸	商業/住宅	78	78	-	-
	泉州安溪寶龍城市廣場	商業/住宅	332	291	41	-
	晉江寶龍城市廣場	商業/住宅	818	395	210	213
	泉州永春寶龍城市廣場	商業/住宅	398	-	171	227
	泉州安溪寶龍豪苑	住宅	54	54	-	-
	泉州晉江寶龍金色家園	住宅	144	144	-	-
	漳州雲霄寶龍項目	商業/住宅	111	-	111	-
	福州寶龍城市廣場	商業	218	218	-	-
小計			2,536	1,180	916	440
總計			19,565	8,079	7,172	4,314

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2014年12月31日)註



城市級別	建築面積 千平方米	百分比 %
一線城市	2,644	23.0
二線城市	4,632	40.3
三/四線城市	4,210	36.7
合計	11,486	100

區域	建築面積 千平方米	百分比 %
長三角	4,737	41.2
環渤海	3,676	32.0
海西	1,356	11.8
中西部	1,717	14.9
合計	11,486	100

註： 於2014年12月31日，除了開發中的土地儲備(包括開發中及持作未來發展之土地儲備)，本集團還擁有已運營投資性物業面積約為1.7百萬平方米，土地儲備總建築面積約為13.2百萬平方米。

業務概覽

運營中的購物商場



上海市

上海曹路寶龍城市廣場

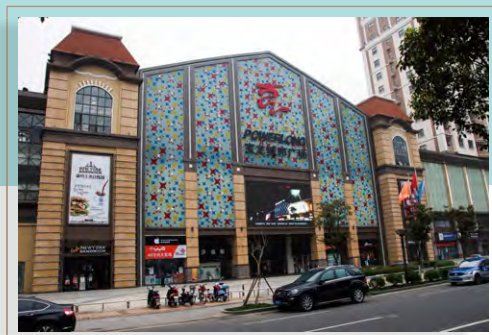
上海曹路 寶龍城市廣場

開幕日期：

2013年12月

運營面積：

約32,000平方米註



江蘇省

無錫寶龍城市廣場

鹽城 寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年9月

運營面積：

約135,000平方米註

宿遷 寶龍城市廣場

開幕日期：

2011年9月

運營面積：

約121,000平方米註

無錫 寶龍城市廣場

開幕日期：

2010年10月

運營面積：

約100,000平方米註

註： 不含地下車位。



福建省

晉江寶龍城市廣場

晉江 寶龍城市廣場

開幕日期：
2013年12月

運營面積：
約99,000平方米^註

泉州安溪 寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約55,000平方米^註

福州 寶龍城市廣場

開幕日期：
2007年4月

運營面積：
約95,000平方米^註



浙江省

杭州下沙寶龍城市廣場

杭州下沙 寶龍城市廣場

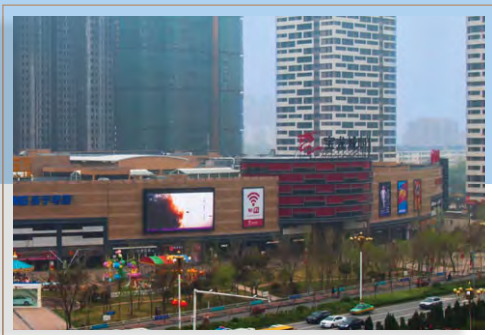
開幕日期：
2014年11月

運營面積：
31,000平方米^註

註： 不含地下車位。

業務概覽

運營中的購物商場



河南省

新鄉寶龍城市廣場

新鄉 寶龍城市廣場

開幕日期：
2012年9月

運營面積：
約90,000平方米^註

洛陽 寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約133,000平方米^註

鄭州 寶龍城市廣場

開幕日期：
2009年12月

運營面積：
約108,000平方米^註



天津市

天津於家堡寶龍國際中心

天津於家堡 寶龍國際中心

開幕日期：
2014年12月

運營面積：
49,000平方米^註

註： 不含地下車位。



山東省

青島膠州寶龍城市廣場

青島膠州 寶龍城市廣場

開幕日期：
2015年2月

運營面積：
約68,000平方米^註

泰安 寶龍城市廣場

重新開幕日期：
2012年9月

運營面積：
約51,000平方米^註

青島即墨 寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約122,000平方米^註



青島李滄寶龍城市廣場

青島李滄 寶龍城市廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約111,000平方米^註

青島城陽 寶龍城市廣場

開幕日期：
2009年10月

運營面積：
約232,000平方米^註

註： 不含地下車位。

業務概覽

運營中的購物商場



安徽省

蚌埠寶龍城市廣場

蚌埠 寶龍城市廣場

開幕日期：
2009年12月

運營面積：
約196,000平方米^註



重慶市

重慶合川寶龍城市廣場

重慶合川 寶龍城市廣場

開幕日期：
2014年12月

運營面積：
約69,000平方米^註

註： 不含地下車位。

酒店



山東省

青島寶龍福朋酒店

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
海濱西路寶龍城

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

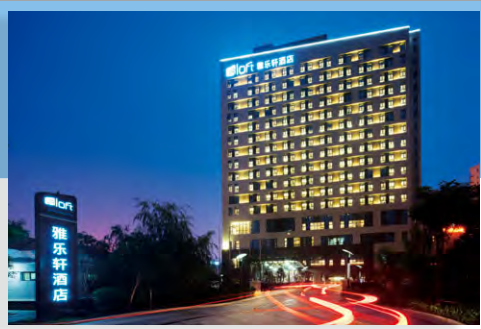
泰安寶龍福朋酒店

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

江蘇省

鹽城雅樂軒酒店

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

管理層討論與分析



許華芳
總裁



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。

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%。

管理層討論與分析

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河南洛陽、上海、浙江杭州、天津、山東膠州及河南新鄉。

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	1,208,555	10,648,343	8,811

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。

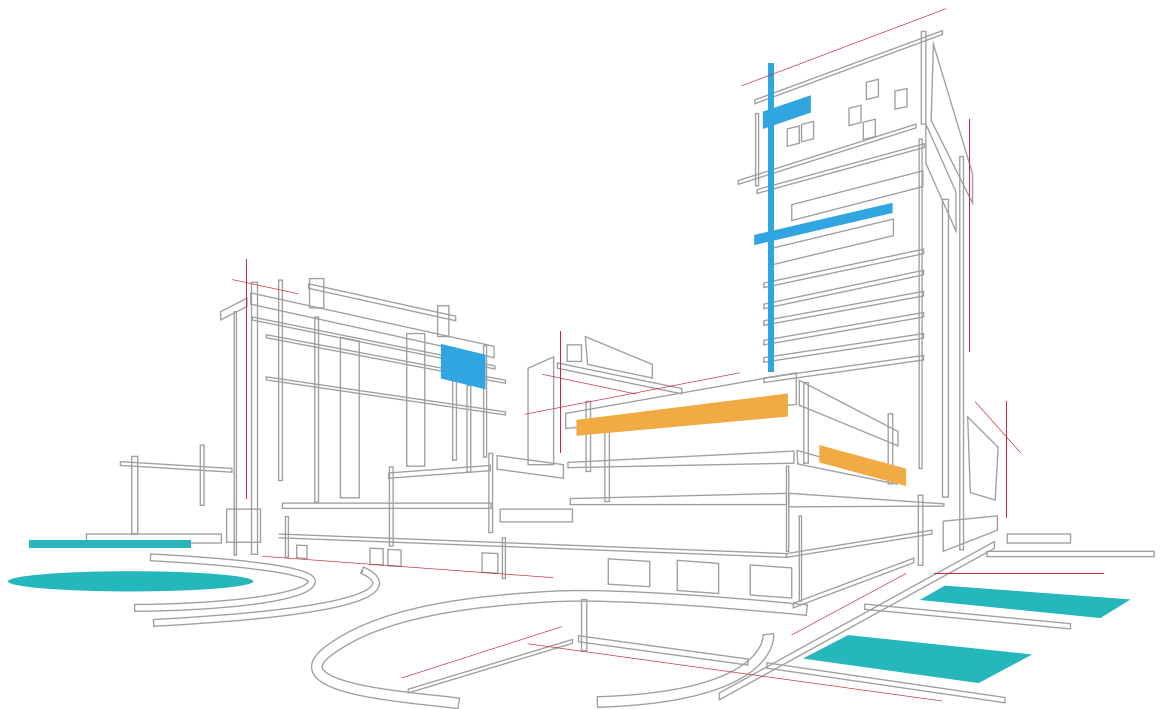
得益於優化質量檢查和問責制，本集團產品品質持續提升。上海七寶寶龍城市廣場、杭州濱江寶龍城市廣場、廈門寶龍一城三大標杆項目的三點一綫示範區、天津濱海項目的外立面和景觀、山東蓬萊項目的開放式街區在當地市場均取得了較好的口碑和影響力。

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

為獲取穩定的經常性之收入，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%。



管理層討論與分析

截至本年報日，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及青島膠州寶龍城市廣場4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3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2014年12月31日已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，戰略設點擴大至福建福州及晉江、上海曹路、河南新鄉及河南洛陽5家寶龍城市廣場，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，本集團擁有3家運營的星級酒店及3家運營的中端酒店。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。

2014年10月，本集團與全球著名的喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司就W酒店落戶廈門寶龍一城簽訂合作協議，W酒店是全球現代奢華時尚生活品牌，目前在中國大陸已開業和規劃中的酒店總計只有8家，也是本集團全國布局中的首座高端精品酒店。

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3至5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13.2百萬平方米，其中，開發中的物業約為7.2百萬平方米；持作未來發展的物業約為4.3百萬平方米；已運營投資性物業約為1.7百萬平方米。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。

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
山東煙台萊山寶龍城市廣場	商業、住宅	34	172	133
合計		639	2,549	2,728

* 總建築面積包含地下車位

** 該等項目作為合營公司計算

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。

管理層討論與分析

回顧年內，已出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
杭州下沙寶龍城市廣場	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
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		752,359	8,265,185	10,986
	商業	347,056	3,761,006	10,837
	住宅	405,303	4,504,179	11,113

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。

管理層討論與分析

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 人民幣千元	2013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	6,462,924	4,711,027
就共同控制實體之借貸擔保	1,670,730	993,880
	8,133,654	5,704,907

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
	6,303,443	7,502,584

(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	—
	17,940	22,676

管理層討論與分析

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。

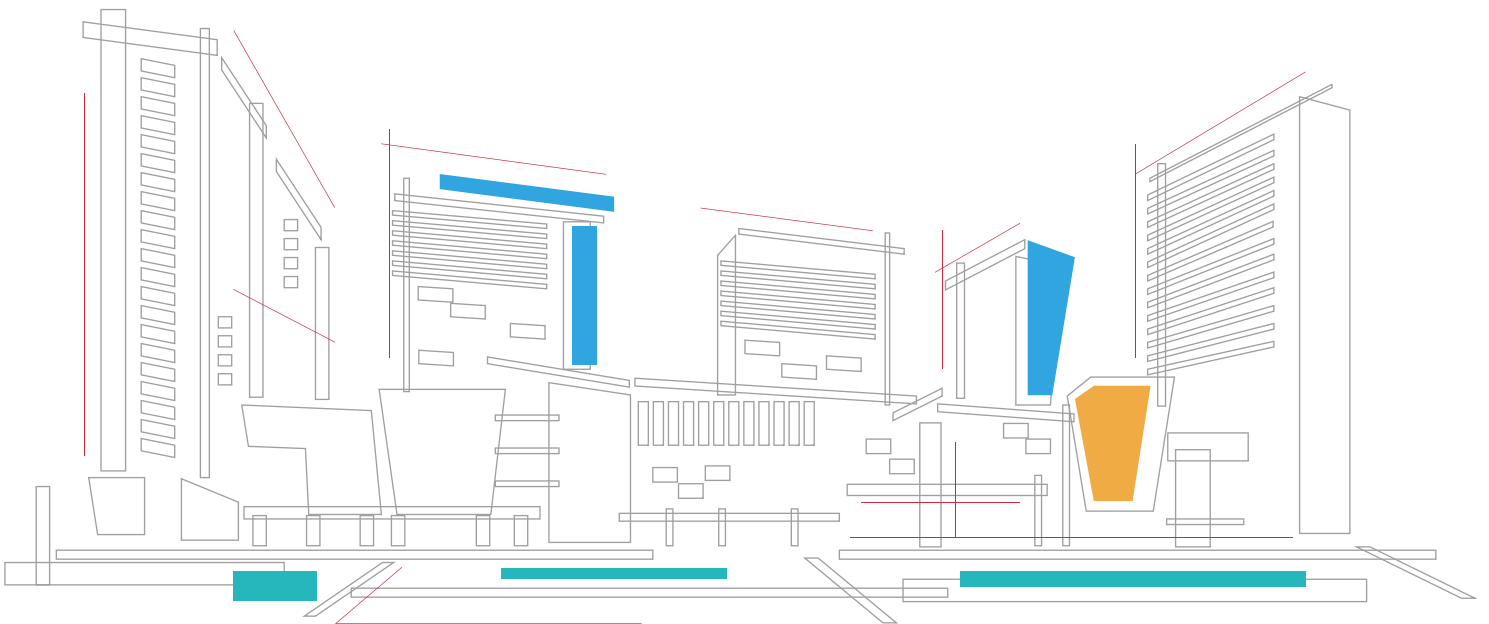
重大收購及出售

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，本集團總共僱用全職僱員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分別載於本年報第49頁至51頁，第51頁至53頁及第54頁。



董事及高級管理人員

執行董事

許健康，63歲，執行董事兼董事會主席，主要負責制定本集團整體策略及投資決策。許先生是中華人民共和國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。許先生於1992年創辦寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)，一直擔任該集團主席。自廈門寶龍集團成立起，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。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」、「中國房地產百強企業家」、「光彩事業20周年突出貢獻獎」等多項殊榮。許先生為許華芳先生及許華芬女士(分別為執行董事及非執行董事)的父親。

許華芳，37歲，執行董事兼本集團總裁，主要負責本集團整體業務經營管理。許華芳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。彼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年進入廈門寶龍集團基層工作，歷任副總經理、總經理、副總裁、常務副總裁、執行總裁等職務。彼先後獲「中國房地產十大新領軍人物」、「福建省十大傑出青年企業家」、「CIHAF中國房地產新風雲人物」等多項殊榮。自2013年連續2年蟬聯「中國房地產年度影響力人物」及「中國商業地產價值榜風雲人物」。許華芳先生為執行董事兼董事會主席許健康先生之子。

肖清平，66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月加盟廈門寶龍集團擔任副總裁及行政主管，並於2007年11月辭去其於廈門寶龍集團之職位，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，34歲，執行董事，主要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，彼於2014年9月獲得長江商學院EMBA學位。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年加盟廈門寶龍集團擔任董事和財務總經理，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。施思妮女士為執行董事許華芳先生之妻。

郭君，52歲，執行董事兼本集團執行副總裁，負責本公司營運管理、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月期間任廈門寶龍集團執行副總裁，並在2011年1月再次加盟本公司。

董事及高級管理人員

非執行董事

許華芬，39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。彼是中華青年聯合會委員。於2000年至今，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole擔任董事總經理職位。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。許女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之女。

獨立非執行董事

魏偉峰，53歲，獨立非執行董事，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，該公司專門為上市前及上市後的公司提供企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。彼擁有超過20年高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵守，企業管治及公司秘書方面。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。彼亦為香港特許秘書公會會長，於2013年獲香港特別行政區首長委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員，任期為2年，並於2015年獲重新委任，任期亦為2年，香港樹仁大學法律系兼任教授，香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員及香港上市公司商會常務委員會成員。魏先生目前擔任霸王國際(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、中國中煤能源股份有限公司、中國中鐵股份有限公司、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、長飛光纖光纜股份有限公司及LDK Solar Co., Ltd.的獨立非執行董事、審核委員會委員或主席及獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.曾於紐約證券交易所上市(現於OTC Pink Limited Information上市)外，上述公司均於香港聯交所及/或上海證券交易所上市。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。

魏先生曾任中國人壽保險股份有限公司、方興地產(中國)有限公司及中國鐵建股份有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

董事及高級管理人員

梅建平，55歲，獨立非執行董事。彼自2006年起一直擔任長江商學院金融教授職務。彼於1990年至1995年任紐約大學助理教授，於1996年至2005年任紐約大學金融學副教授。於2003年至2008年，彼曾在清華大學擔任特聘教授。梅先生自1999年起任美國Cratings.com Inc.的董事。自2009年以來，梅先生任中德證券有限責任公司董事會成員。梅先生曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital和亞洲開發銀行。梅先生曾發表關於金融的多本書藉和文章。梅先生於1982年獲復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於1988年及1990年獲普林斯頓大學授予經濟學碩士學位和經濟學博士學位(金融)。彼於2008年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦分別於2010年、2013年及2014年獲委任為MI能源控股有限公司(香港股票代號：1555)、廣澤地產有限公司(香港股票代號：0989)及中國潤東汽車集團有限公司(香港股票代號：1365)的獨立非執行董事。

丁祖昱，42歲，獨立非執行董事。彼現任易居(中國)控股有限公司(紐約股票代號：EJ)執行總裁、克而瑞(中國)信息技術有限公司執行總裁及北京中房研協技術服務有限公司總經理。同時為三湘股份有限公司(深圳股票代號：000863)及上海城投控股股份有限公司(上海股票代號：600649)的獨立董事。除以上職務外，過往在2009年9月至2012年4月期間，彼亦曾擔任中國房產信息集團多個職位，包括聯席總裁及執行董事。彼目前還在中國房地產業界擔任其他專業協會和團體的重要職務。彼現任易居研究院副校長，亦為中國房地產協會仲介委員會秘書長、中國房地產研究會常務理事、國家住房和城鄉建設部房地產市場監測司專家及上海市閘北區政協常委。彼於2012年被評選為「上海傑出青年企業家」，並於2011年至2012年度被評選為「上海十大傑出青年企業家」。彼於1998年取得華東師範大學房地產經濟學學士學位，並於2013年取得華東師範大學經濟學博士學位。

高級管理人員

廖明舜，51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」、「2013年度中國財務價值領軍人物獎」及「2014年華尊獎—推動行業經濟發展最受尊敬十大品牌人物」。彼於2009年8月加盟本公司。

董事及高級管理人員

洪群峰，42歲，寶龍置地發展有限公司總經理，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管理有限公司市場經理、廈門誠毅地產投資有限公司總經理助理、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。

鄭詠棠，39歲，本公司副總裁兼投資發展中心總經理，負責本公司整體投資拓展、研發定位、設計管理工作。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。彼先後擔任廈門寶龍集團總裁助理、蚌埠寶龍置業有限公司執行董事兼總經理、青島寶龍置業發展有限公司總經理、本公司投資發展中心總經理。彼於1997年畢業於廈門中新國際電腦學院，現於廈門大學管理學院EMBA在讀。彼於2000年1月加盟本公司。

張洪峰，47歲，本公司副總裁兼外省區域公司總經理，負責外省區域公司項目管理、技術管理、營銷管理工作。彼曾先後擔任天宇房地產公司部門經理、安寶房地產開發有限公司總經理助理、廈門寶龍集團房地產中心副總經理、蘇州寶龍房地產發展有限公司執行董事、宿遷寶龍置業發展有限公司執行董事兼宿遷寶龍商業物業管理有限公司總經理、本公司南方區域公司區域副總經理、本公司項目管理中心總經理、天津寶龍城市公司總經理。彼於1989年在廣西大學取得工業電氣自動化專業學士學位，現於同濟大學EMBA在讀。彼於2004年12月加盟本公司。

呂翠華，39歲，本公司副總裁兼成本控制中心總經理，負責成本控制管理工作。彼曾先後擔任友富(上海)有限公司成本部負責人、凱德置地(中國)合約部負責人、本公司成本控制中心副總經理及總經理。彼現於同濟大學EMBA在讀。彼於2010年5月加盟本公司。

肖櫻林，41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。彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員，以及中國註冊會計師協會會計師。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14年豐富經驗。彼於2012年加盟本公司。

除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係，亦無有關董事的資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)及13.51(B)(1)條予以披露。

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2014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2014年12月31日止年度內，除偏離守則之守則條文第A.5.1條者外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)的條文。其詳情於下文載列。

董事會

董事會組成

截至2014年12月31日，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，以及3名為獨立非執行董事。董事的履歷載於本年報第33至35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。

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服務合同，自2012年10月14日起至2015年10月13日為期3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。獨立非執行董事魏偉峰先生及梅建平先生已與本公司簽訂委任函，自2012年10月14日起至2015年10月13日為期3年。獨立非執行董事丁祖昱先生已與本公司簽訂一項委任函，任期自2014年12月11日生效至2015年10月13日。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。

企業管治報告

截至2014年12月31日止年度期間，聶梅生女士於2014年10月10日辭任獨立非執行董事後，董事會由8名成員組成，包括5名執行董事、1名非執行董事及2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3名的下限，且並不構成上市規則第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2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。除本報告所披露者外，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。

於2014年底，本公司委任3名獨立非執行董事(佔董事會人數三分之一)，其中1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。

三分之一的董事須按組織章程細則每3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2014年12月31日止年度，董事會分別於2014年3月12日、2014年6月16日、2014年8月26日及2014年12月11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，安排授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2014年12月31日止年度，個別董事出席本公司董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	董事會會議 已出席次數／ 可出席次數	股東週年大會 已出席次數／ 可出席次數
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
郭君先生(於2014年4月1日獲委任)	3/3	1/1
非執行董事		
許華芬女士	4/4	1/1
劉曉蘭女士(於2014年3月31日退任)	1/1	0/0
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)(附註1)	3/4	1/1
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)	3/3	1/1
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)	1/1	0/0

附註：

1. 梅建平先生因時間衝突及其他業務承擔，未能出席本公司於2014年8月26日舉行之董事會會議。

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本公司公司秘書。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離，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呈的議事。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。

企業管治報告

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2014年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

培訓日期：2014年12月11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、郭君先生、許華芬女士、魏偉峰先生、梅建平先生、丁祖昱先生

培訓課程概要：不斷變化的監管體制下的董事職責與義務

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2014年12月31日止整個年度，均有遵守標準守則所規定的準則。至今，本公司並無注意到有任何違規事宜。截至2014年12月31日止年度，可能持有本集團非公開內幕消息的相關僱員，亦須遵守條款不遜於標準守則的書面指引。

董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2014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2014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(於2014年10月10日辭任)
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)

審核委員會遵照上市規則第3.21條及守則之守則條文第C.3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2014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。首席財務官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2014年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席會議次數／ 可出席次數
魏偉峰先生	2/2
梅建平先生	1/2
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)	2/2
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)	0/0

附註：

1. 梅建平先生因時間衝突及其他業務承擔，未能出席本公司於2014年8月26日舉行之審核委員會會議。

企業管治報告

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3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(於2014年10月10日辭任)

丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)

薪酬委員會已採納參考守則之守則條文第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，向董事會作出建議；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2014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2014年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席會議次數／ 可出席次數
梅建平先生	1/1
許華芳先生	1/1
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)	1/1
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)	0/0

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3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(於2014年10月10日辭任)
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)

提名委員會已採納參考守則之守則條文第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及高級管理層之人選、委任或重新委任董事及董事繼任計劃、向董事會提供建議，亦負責評估獨立非執行董事的獨立性。

董事的委任、重選及罷免受本公司的組織章程細則所管轄。根據本公司的組織章程細則，董事會委任填補空缺的任何董事將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東週年大會為止，然後須於該次大會上獲重選，始可留任，而若任何董事獲委任為董事會的新增董事，則將一直留任，直至本公司舉行其委任後首次股東週年大會為止，然後符合資格於該次大會上獲重選，始可留任。此外，於本公司每次舉行股東週年大會，三分一董事將輪席退任，並符合資格於該次大會上獲重選，始可留任，從而致使全體董事應至少每3年於股東週年大會輪席退任一次，並符合資格於該次大會上獲重選，始可留任。

董事會成員多元化政策

於回顧年度，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2014年12月31日止年度，提名委員會舉行了2次會議。提名委員會個別成員出席截至2014年12月31日止年度會議的情況載列如下：

委員會成員	已出席會議次數／ 可出席次數
許健康先生	2/2
梅建平先生	2/2
聶梅生女士(於2014年10月10日辭任)	1/1
丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)	0/0

企業管治報告

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充足。

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政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至2014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2014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2014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的已付／應付本公司核數師酬金分別為人民幣4.3百萬元和人民幣1.3百萬元。

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週年大會，確保股東的意見得以向董事會反映。除主席外，董事委員會的主席，（倘其缺席）個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將就於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少20個工作日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序（包括要求及進行投票表決的程序）及其他相關數據。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。

股東提請及召開股東特別大會(包括於股東特別大會上提出決議案)的程序

- 任何兩名或多名股東在遞交申請書當日須持有本公司不少於十分之一附帶投票權可於本公司股東大會上投票的繳足資本(「合資格股東」)，有權隨時遞交經有關合資格股東簽署的書面申請(「申請書」)，要求董事會召開股東特別大會，並就任何所申請的決議案於股東特別大會上表決。
- 欲提請董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提請決議案的合資格股東必須將申請書交存本公司在香港的主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室)，註明致公司秘書收啟。
- 申請書必須載明相關合資格股東的姓名、召開大會的事由，並由相關合資格股東簽署。合資格股東必須證明彼等於本公司的持股量足以令本公司信納。
- 本公司將檢查申請書，以及向本公司的各分支股份過戶登記分處核實合資格股東的身份及持股量。倘申請書妥為編製及排列，並遵照本公司之組織章程大綱及細則，董事會將於遞交申請書當日起計21天內安排於其後21天內召開股東特別大會，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盡可能接近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3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2014年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

企業管治報告

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2014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300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。

2014年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 1月：第十四屆瑞銀大中華研討會(上海)
- 2月：德銀企業日(香港)
- 4月：JP摩根亞太房地產1對1會議(新加坡)
- 5月：興業證券香港福建專場投資會(廈門)
- 6月：花旗亞太房地產會議(香港)
- 10月：富瑞第四屆年度亞洲企業推介峰會(香港)
- 11月：花旗2014中國投資者會議(澳門)
- 11月：美銀美林2014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*7103/+852-21691955

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：肖櫻林女士／陶驍杰先生／顏伯儒先生

以電郵方式：ir@powerlong.com

董事會報告

董事欣然提呈彼等截至2014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39。

業績及股息

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載於本年報第66至154頁。

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。

概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

儲備

本公司及本集團儲備於截至2014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、32以及綜合權益變動表內。

於2014年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,299百萬元(2013年：人民幣3,234百萬元)。

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%，於回顧年內，本集團五大供貨商應佔採購總額約為本集團總採購額30.8%，同時，本集團最大供貨商應佔採購額約為本集團總採購額15.4%。

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%以上已發行股份數目)於本集團任何五大客戶及供貨商股份數目中擁有任何權益。

借貸

本公司及本集團於2014年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註21。

捐款

截至2014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10,641,000元(2013年：人民幣10,709,000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。

董事會報告

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155至156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

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(於2014年10月10日辭任)

丁祖昱先生(於2014年12月11日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第16.18條，現時三分一董事(或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一)應輪席退任，每位董事(包括獲指定任期的董事)應至少每3年輪席退任。因此，許健康先生、許華芳先生及梅建平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。根據本公司組織章程細則第16.2條，獲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週年大會為止，然後符合資格於該次大會上獲重選，始可留任。丁祖昱先生僅將擔任董事職位，並符合資格於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日起至2015年10月13日為期3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。獨立非執行董事魏偉峰先生及梅建平先生已與本公司簽訂一項委任函，自2012年10月14日起至2015年10月13日為期3年。獨立非執行董事丁祖昱先生已與本公司簽訂一項委任函，任期自2014年12月11日生效至2015年10月13日。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。

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。

董事的酬金

薪酬委員會考慮及向董事會建議本公司向董事支付的酬金及其他福利。所有董事的酬金受薪酬委員會定期監控，確保其酬金和酬勞定於適當水平。

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註27。

董事於重大合約的權益

除於本年報綜合財務報表附註38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，本公司採納購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃，旨在對將為及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。

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。

董事會報告

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)；或
- (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2014年12月31日佔已發行股份數目的百分比：

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2014年12月31日的已發行股份數目約10.01%)。

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)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5個營業日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2014年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

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彼等保持業務關係，而彼等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；
- (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)；或
- (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2014年12月31日佔已發行股份數目的百分比：

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(約為已發行股份數目的1.00%)。

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2014年 12月31日
		於2014年 1月1日	年內授出	年內已行使/ 失效/註銷	
許健康先生	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	4,200,000	–	(1,400,000)	2,800,000
許華芳先生	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	1,320,000	–	(440,000)	880,000
肖清平先生	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	1,080,000	–	(360,000)	720,000
施思妮女士	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	720,000	–	(240,000)	480,000
劉曉蘭女士	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	720,000	–	(720,000)	–
董事	總計	8,040,000	–	(3,160,000)	4,880,000
僱員	2012年9月16日至 2014年9月15日	2,476,000	–	(2,476,000)	–
	2013年9月16日至 2015年9月15日	2,476,000	–	(448,000)	2,028,000
	2014年9月16日至 2016年9月15日	2,476,000	–	(448,000)	2,028,000
	總計	7,428,000	–	(3,372,000)	4,056,000
僱員	總計	15,468,000	–	(6,532,000)	8,936,000

董事會報告

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，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份數目的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日的公佈。

於2013年6月6日，執行委員會決議，向67名根據股份獎勵計劃規則合資格僱員(包括下列附註1、2、3、4、5)授予7,502,000股獎勵股份。授予詳情請見本公司於2013年6月6日的公佈。

回顧年內，於2014年5月29日，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計劃規則管理股份獎勵計劃的執行委員會(「執行委員會」)議決，向84名根據計劃規則的合資格僱員授出合共8,958,000股獎勵股份(「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、施思妮女士及郭君先生；及(ii) 79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)(統稱「獲獎勵人士」)。向董事授出獎勵股份構成彼等薪酬組合之一部份。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(附註1)	662,000	(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(附註2)	462,000		
肖清平先生(附註3)	367,700	(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(附註4)	273,400		
郭君先生(附註5)	612,000		
餘下79名屬合資格僱員且並非本公司關連人士(定義見上市規則)的獲獎勵人士	6,580,900		

附註：

1. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許健康先生授出的662,000股及324,000股獎勵股份。
2. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出的462,000股及324,000股獎勵股份。
3. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向肖清平先生授出的367,700股及444,000股獎勵股份。
4. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出的273,400股及230,000股獎勵股份。
5. 分別於2014年5月29日及2013年6月6日根據股份獎勵計劃向郭君先生授出的612,000股及444,000股獎勵股份。

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2014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，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

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	45.17%
	好倉	實益擁有人	27,479,000	0.69%
	好倉	實益擁有人(附註2)	986,000	0.02%
	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)	565,400,000	14.14%
	好倉	實益擁有人	8,202,000	0.21%
	好倉	實益擁有人(附註4)	786,000	0.02%
	好倉	配偶權益	503,400	0.01%
許華芬女士	好倉	受控制法團所持有的權益 (附註5)	149,480,000	3.74%
肖清平先生	好倉	實益擁有人(附註6)	811,700	0.02%
施思妮女士	好倉	實益擁有人(附註7)	503,400	0.01%
	好倉	配偶權益	574,388,000	14.37%
郭君先生	好倉	實益擁有人(附註8)	1,056,000	0.03%

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. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許健康先生授出的986,000股獎勵股份。
 3. 藍天控股有限公司持有565,400,000股股份，其由許華芳先生全資及實益擁有。
 4. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出的786,000股獎勵股份。
 5. 樺龍控股有限公司持有149,480,000股股份，其由許華芬女士全資及實益擁有。
 6. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向肖清平先生授出的811,700股獎勵股份。
 7. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出的503,400股獎勵股份。
 8. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向郭君先生授出的1,056,000股獎勵股份。
- * 百分比指於2014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。

董事會報告

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* (假設悉數 行使購股權)
許健康先生	好倉	實益擁有人	2,800,000	0.0700%
許華芳先生	好倉	實益擁有人	880,000	0.0220%
	好倉	配偶的利益	480,000	0.0120%
肖清平先生	好倉	實益擁有人	720,000	0.0180%
施思妮女士	好倉	實益擁有人	480,000	0.0120%
	好倉	配偶的利益	880,000	0.0220%

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」一節及綜合財務報表附註19內披露。

* 百分比指於2014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。

除上文披露者外，於2014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18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18歲以下子女已獲授任何權利以認購本公司股份或債務證券或已行使該等權利。

主要股東權益

於2014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)	45.17%
許健康先生(附註1)	實益擁有人	27,479,000 (L)	0.69%
	實益擁有人(附註3)	986,000 (L)	0.02%
	實益擁有人(附註8)	2,800,000 (L)	0.07%
	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	565,400,000 (L)	14.14%
許華芳先生(附註1)	實益擁有人(附註5)	786,000 (L)	0.02%
	實益擁有人	8,202,000 (L)	0.21%
	實益擁有人(附註8)	880,000 (L)	0.02%
	配偶權益(附註6)	983,400 (L)	0.02%
華信控股有限公司(附註1及7)	實益擁有人	202,000,000 (L)	5.05%

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. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許健康先生授出986,000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. 該等權益乃根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出786,000股獎勵股份。
 6. 該等權益乃根據股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃向施思妮女士分別授出503,400股獎勵股份及480,000份購股權。
 7. 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%。
 8. 上市規則規定的上述購股權詳情已於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註19內披露。
- * 百分比指於2014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(「股份抵押」)，據此，彼等作為票據持有人的代理，代表票據持有人向香港上海滙豐銀行有限公司抵押本公司股份(「已抵押股份」)作為港元票據的抵押品。於2014年12月31日，我們已於2014年9月8日港元票據到期時償還該等票據，已抵押股份已根據股份抵押解除。港元票據歸還之詳情請參閱本公司日期為2014年9月8日的公佈。

除上文披露者外，於2014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。

董事會報告

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2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2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2014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已向本公司承諾，在招股章程所述的例外情況規限下，其將不會從事，及將促使其控制的實體(本公司的成員公司除外)將不會於中國從事任何物業發展及酒店營運業務。本公司的不競爭契據(「不競爭契據」)的詳情載於招股章程內。

本公司已從天龍控股有限公司、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2014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38「關聯方交易」中披露。

持續關連交易

截至2014年12月31日止年度，本集團進行的以下關連交易，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2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(「2012酒店服務重續協議」)，已按固定年期重續酒店服務協議，自2012年1月1日至2014年12月31日為期3年，根據2012酒店服務重續協議，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先生擁有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2012酒店服務重續協議下，澳門寶龍集團2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1,143,000元，而截至2014年12月31日止年度的年度上限為人民幣5,600,000元。

於2014年12月24日，本公司與澳門寶龍集團訂立重續協議（「2015酒店服務重續協議」），已按固定年期重續2012酒店服務重續協議，自2015年1月1日至2017年12月31日為期3年。由於2015酒店服務重續協議項下之預測年度上限金額之百分比率未超過0.1%，故根據上市規則第14A章，豁免公告、申報及獨立股東批准之規定。

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，本公司之附屬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（「鄭州食全食美」）、鄭州康城奧特萊斯商業有限公司（「鄭州奧特萊斯」）、許健美女士及許華芳先生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、許健美女士及許華芳先生訂立重續協議（「2012物業管理服務重續協議」），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2012年物業管理服務重續協議，本集團同意向福州樂園、青島樂園及鄭州奧特萊斯經營及佔用的游樂場、零售店及辦公室，以及由許健美女士及許華芳先生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。

福州樂園由廈門寶龍集團擁有60%的權益，廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%的權益。許健美女士為執行董事兼董事會主席許健康先生之姐姐。許華芳先生為本公司之執行董事。故此，根據上市規則，該等公司及人士均為本公司的關連人士。

於回顧年度，在2012物業管理服務重續協議下，本集團收取服務費總金額為人民幣883,000元，截至2014年12月31日止年度的年度上限為人民幣5,040,000元。

於2014年12月24日，訂約方訂立重續協議（「2015物業管理服務重續協議」），已按固定年期重續2012物業管理服務重續協議，自2015年1月1日至2017年12月31日為期3年。由於2015物業管理服務重續協議項下之預測年度上限金額之百分比率未超過0.1%，故根據上市規則第14A章，豁免公告、申報及獨立股東批准之規定。

董事會報告

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日起至2011年12月31日止為期3年。於2011年12月31日設備購買協議屆滿後，雙方訂立重續協議(「2012設備購買重續協議」)，已按固定年期重續設備購買協議，自2012年1月1日起至2014年12月31日止(包括首尾兩日)為期3年。根據2012設備購買重續協議，廈門寶龍信息本身將會並且將會促使其附屬公司向福州寶龍及本集團其他成員公司供應辦公室設備(例如打印機、影印機、電腦、傳真機及網絡服務器)。2012設備購買重續協議的詳情請參閱本公司日期為2012年1月3日的公佈。

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先生和女兒許華芬女士合共擁有24.84%權益。故此，廈門寶龍信息為本公司的關連人士。

於回顧年度，在2012設備購買重續協議下，交易的總金額為人民幣5,424,000元，而截至2014年12月31日止年度的年度上限為人民幣11,000,000元。

於2014年12月24日，雙方訂立重續協議(「2015設備購買重續協議」)，已重續2012設備購買重續協議，自2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)為期3年。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，2015設備購買重續協議項下的最高上限分別為人民幣8,600,000元、人民幣11,000,000元、人民幣14,000,000元。2015設備購買重續協議的詳情請參閱本公司日期為2014年12月24日的公佈。

4. 長期租賃協議

本集團一間附屬公司(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」)。

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。

福州樂園由廈門寶龍集團擁有60%的權益，而廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%的權益。故此，該公司為本公司的關連人士。

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

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，而截至2014年12月31日止年度的年度上限為人民幣2,400,000元。

於2014年12月31日年度上限屆滿後，已就自2015年1月1日至2017年12月31日止3年作出建議經修訂年度上限。由於自2015年1月1日至2017年12月31日止3年該協議項下之預測年度上限金額之百分比率未超過0.1%，故根據上市規則第14A章，豁免公告、申報及獨立股東批准之規定。

5. 與福建平安訂立之安保服務協定

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，雙方訂立重續協定(「2013安保服務重續協定」)，已重續安保服務協定，自2013年1月1日起至2015年12月31日止(包括首尾兩日)為期3年。2013安保服務重續協定的詳情載於本公司於2012年12月28日刊發的公佈內。

福建平安為廈門寶龍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擁有51%及49%權益。廈門寶龍集團間接由許健康先生擁有88.9%權益，聚友國際由本公司主要股東許健康先生的兒子許華芳先生和女兒許華芬女士合共擁有24.84%權益。故此，福建平安為本公司的關連人士。

於回顧年度，在2013安保服務重續協定下，交易的總金額為人民幣23,582,000元，而截至2014年12月31日止年度的年度上限為人民幣185,000,000元。

上述持續關連交易經獨立非執行董事審閱。董事(包括獨立非執行董事)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。

董事會報告

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58頁至第61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

於2014年10月15日，本公司執行董事兼主要股東許華芳先生與本公司間接全資附屬公司廈門寶龍置業發展有限公司（「廈門寶龍發展」）訂立買賣協議，據此，廈門寶龍發展同意出售而許華芳先生同意購買物業，代價為人民幣33,065,760元。

許華芳先生為本公司執行董事兼主要股東，故此，根據上市規則第14A章，許先生為本公司的關連人士。而物業買賣協議構成本公司一項關連交易。進一步詳情請參閱本公司日期為2014年10月15日的公佈。

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。

截至2014年12月31日止年度期間，聶梅生女士於2014年10月10日辭任獨立非執行董事後，董事會由8名成員組成，包括5名執行董事、1名非執行董事及2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3名的下限，且並不構成上市規則第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2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。除本報告所披露者外，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

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4時30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，地址為為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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4時30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。

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港元之價格回購合共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股已回購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，回購股份將提升本集團及其資產及／或其每股盈利的淨值。回購上市證券的詳情載列如下：

回購月份	已回購			總代價
	上市證券數目	每股最高價	每股最低價	
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	3,360,000	1.20港元	1.12港元	3,923,107港元
	50,710,000			61,503,874港元

此外，回顧年內，本公司已於2014年1月回購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，總贖回價為208,784,720美元相等於其本金額之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。

除上文披露者外，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。

董事會報告

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由3位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2014年6月30日止六個月的中期業績及截至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日止年度及直至本年報日，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數目總額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。

代表董事會

許健康

主席

香港，2015年3月17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66至154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2014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。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014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，2015年3月17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	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	6	1,898,666	1,694,201
土地使用權	7	797,138	569,862
投資物業	8	24,381,596	19,590,330
採用權益法核算之投資	15	1,548,554	1,148,972
遞延所得稅資產	23	380,313	203,065
衍生金融工具	22	-	11,406
		29,006,267	23,217,836
流動資產			
開發中物業	9	13,668,618	11,371,010
持作銷售竣工物業	10	6,162,421	3,521,049
貿易及其他應收款	11	2,196,727	1,989,387
預付款	12	852,374	3,304,061
預付稅項		300,334	241,216
可供出售金融資產	13	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	16	603,687	378,508
現金及現金等價物	17	4,345,757	4,434,449
		28,147,460	25,285,081
總資產		57,153,727	48,502,917
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	2,979,696	3,035,471
其他儲備	19	664,827	512,464
保留盈利		14,965,316	13,589,210
		18,609,839	17,137,145
永續資本工具	20	1,302,139	-
非控制性權益		697,504	508,988
總權益		20,609,482	17,646,133

綜合資產負債表

12月31日			
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	21	14,294,043	11,854,736
遞延所得稅負債	23	3,314,613	3,187,587
衍生金融工具	22	81,178	-
		17,689,834	15,042,323
流動負債			
貿易及其他應付款	24	7,727,082	4,869,464
客戶墊款		4,641,997	4,186,307
即期所得稅負債	25	2,194,391	2,183,267
借貸	21	4,290,941	4,575,423
		18,854,411	15,814,461
總負債		36,544,245	30,856,784
權益及負債總額		57,153,727	48,502,917
流動資產淨額		9,293,049	9,470,620
總資產減流動負債		38,299,316	32,688,456

許健康
董事

許華芳
董事

第73至154頁的附註構成綜合財務報表的一部分。

資產負債表

12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	14	6,298,433	6,289,912
衍生金融工具	22	–	11,406
		6,298,433	6,301,318
流動資產			
應收附屬公司款項	14	5,173,948	3,664,512
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		–	13,100
受限制現金		1,827	–
現金及現金等價物	17	17,287	39,193
		5,193,062	3,716,805
總資產		11,491,495	10,018,123
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	18	2,979,696	3,035,471
其他儲備	19	54,824	51,707
保留盈利	32	300,200	182,468
總權益		3,334,720	3,269,646
負債			
非流動負債			
借貸	21	5,511,803	4,034,527
衍生金融工具	22	81,178	–
		5,592,981	4,034,527
流動負債			
其他應付款及應計費用	24	55,000	42,562
應付附屬公司款項	14	582,033	619,479
借貸	21	1,926,761	2,051,909
		2,563,794	2,713,950
總負債		8,156,775	6,748,477
權益及負債總額		11,491,495	10,018,123
流動資產淨額		2,629,268	1,002,855
總資產減流動負債		8,927,701	7,304,173

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	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5	9,662,995	7,256,938
銷售成本	26	(6,880,023)	(5,201,756)
毛利		2,782,972	2,055,182
投資物業公允價值收益－淨額	8	599,325	530,672
銷售及營銷成本	26	(395,666)	(240,509)
行政開支	26	(676,140)	(583,970)
其他(虧損)/收益－淨額	28	(124,963)	95,370
匯兌收益/(虧損)－淨額	29	4,721	(22,543)
經營利潤		2,190,249	1,834,202
融資(成本)/收入－淨額	30	(30,606)	121,023
採用權益法核算之投資之分佔(虧損)/利潤	15	(709)	108,365
除所得稅前利潤		2,158,934	2,063,590
所得稅開支	31	(651,340)	(663,414)
年度利潤		1,507,594	1,400,176
其他全面收入			
<i>其後將不會重新分類至損益的項目：</i>			
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)	19	149,379	-
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
可供出售金融資產價值變動(扣除稅項)	19	(259)	344
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		149,120	344
年度全面收入總額		1,656,714	1,400,520
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)
		1,507,594	1,400,176
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)
		1,656,714	1,400,520
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)	33		
－基本		34.56	35.00
－攤薄		34.54	34.98

截至12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
股息	34	252,278	-

第73至154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						
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	永續資本工具	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元
截至2014年12月31日止年度							
於2014年1月1日餘額	3,035,471	512,464	13,589,210	17,137,145	-	508,988	17,646,133
全面收入：							
年度利潤	-	-	1,370,828	1,370,828	36,750	100,016	1,507,594
年度其他全面收入	-	149,120	-	149,120	-	-	149,120
年度全面收入總額	-	149,120	1,370,828	1,519,948	36,750	100,016	1,656,714
與擁有人交易：							
本公司回購股份	(48,960)	-	-	(48,960)	-	-	(48,960)
股份獎勵計劃－信託購買就 股份獎勵計劃持有的股份	(6,815)	-	-	(6,815)	-	-	(6,815)
－僱員服務價值	-	6,975	-	6,975	-	-	6,975
首次公開發售前購股權計劃 僱員服務價值	-	(3,858)	5,404	1,546	-	-	1,546
發行永續資本工具	-	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(34,611)	-	(34,611)
來自非控股權益的資本出資	-	-	-	-	-	88,500	88,500
與擁有人交易總計	(55,775)	3,117	5,404	(47,254)	1,265,389	88,500	1,306,635
撥作法定儲備	-	126	(126)	-	-	-	-
於2014年12月31日餘額	2,979,696	664,827	14,965,316	18,609,839	1,302,139	697,504	20,609,482

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控制性權益	總權益
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	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	-	-	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：						
股份獎勵計劃						
— 僱員服務價值	-	2,059	-	2,059	-	2,059
首次公開發售前購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	(13,589)	18,023	4,434	-	4,434
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	-	8,481	-	8,481	9,293	17,774
股息(附註34)	-	-	(320,773)	(320,773)	(11,321)	(332,094)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	54,000	54,000
與擁有人交易總計	-	(7,829)	(297,970)	(305,799)	51,972	(253,827)
撥作法定儲備	-	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

第73至154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	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生/(所用)的現金	35	1,254,688	(381,755)
已付中國企業所得稅		(408,246)	(243,407)
已付中國土地增值稅		(391,104)	(240,675)
已付利息		(1,606,697)	(1,272,896)
經營活動所用的現金淨額		(1,151,359)	(2,138,733)
投資活動現金流			
添置物業及設備付款		(534,728)	(198,414)
添置土地使用權付款		(330,904)	-
投資物業建設費用付款		(2,320,063)	(962,695)
出售設備所得款項		825	4,032
出售投資物業所得款項		35,477	132,206
出售可供出售金融資產		14,500	-
給予關聯方的現金墊款		(277,560)	-
關聯方收回現金墊款		1,971	2,022
出售附屬公司		3,780	51,450
於共同控制實體之投資		(429,551)	-
收回委托貸款		-	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)
給予第三方貸款的利息收入		-	21,702
可供出售金融資產收入分派		-	3,418
投資活動所用的現金淨額		(3,836,253)	(727,274)
融資活動現金流			
非控制性權益注資		88,500	54,000
借貸所得款項		9,927,951	12,347,895
償還借貸		(7,795,653)	(6,949,350)
購回優先票據		(20,766)	(11,856)
擔保按金(增加)/減少		(18,090)	110,869
關聯方給予的現金墊款		1,502,111	774,951
償還關聯方現金墊款		(2,000)	(139,025)
發行永續資本工具所得款項淨額		1,300,000	-
向永續資本工具持有人之分派		(34,611)	-
本公司回購股份		(48,960)	-
支付予本公司擁有人的股息		-	(320,773)
支付予非控制性權益的股息		-	(11,321)
融資活動所用其他現金		-	(2,000)
融資活動產生的現金淨額		4,898,482	5,853,390
現金及現金等價物減少淨額		(89,130)	2,987,383
年初現金及現金等價物	17	4,434,449	1,452,217
外幣匯率變動影響		438	(5,151)
年終現金及現金等價物	17	4,345,757	4,434,449

第73至154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2015年3月17日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

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、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產、投資物業及包括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。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

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。

綜合財務報表附註

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

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)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
2012年之年度改進	2010年至2012年週期	2014年7月1日
2013年之年度改進	2011年至2013年週期	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11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38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16號及 第41號(修訂本)	農業：生產性植物	2016年1月1日
香港會計準則第10號及 第28號(修訂本)	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
香港會計準則第27號	獨立財務報表之權益法	2016年1月1日
2014年之年度改進	2012年至2014年週期	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)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(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重大，且僅將影響綜合財務報表內的呈列和披露資料。

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。

綜合財務報表附註

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)

(a) 業務合併(續)

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。

(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 重大會計政策概要(續)

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。於收購聯營公司擁有權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。

倘於聯營公司的所有權益減少，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)。

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任何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

本集團已就所有共同安排應用香港財務報告準則第11號。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。本集團於共同控制實體之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購共同控制實體擁有權益後，共同控制實體成本與本集團應佔共同控制實體之可識別資產及負債之公允價值淨額之間的任何差額以商譽列賬。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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.4 共同安排(續)

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。

2.6 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(c) 集團實體

擁有功能貨幣有別於呈報貨幣的本集團實體(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。

2.7 物業及設備

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

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才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	3–25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(虧損)/收益—淨額」內。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業及設備(續)

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。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。於竣工時，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(主要包括租賃土地及樓宇)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。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。

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、位置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。



2 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

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

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

其後的支出只會於本集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於損益內列作開支處理。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。

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無形資產或未可使用的無形資產毋須攤銷，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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產

2.10.1 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。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。

(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。

2.10.2 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，而交易成本則於收益表中支銷。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攤銷成本入賬。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.2 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(虧損)/收益－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收益表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(虧損)/收益－淨額」內。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息乃於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本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。

2.11 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。法定可執行權利須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦必須具有約束力。

2.12 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的估計未來現金流量(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.12 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，倘存在證據顯示出現減值，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。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收益表撥回。

就股本投資而言，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。於綜合收益表內確認的股本工具減值虧損不會透過綜合收益表撥回。

2.13 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成本、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。

2.14 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)於業務的正常營運周期)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 重大會計政策概要(續)

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。

2.17 永續資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類作權益的一部分。

2.18 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。

2.19 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收益表確認。

倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.19 借貸及借貸成本(續)

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

2.20 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公司之附屬公司及聯營公司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。

(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綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項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。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，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將不會撥回時，則不作出撥備。一般而言，本集團不能就聯營公司控制暫時差異的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時差異的撥回時，方不就聯營公司的未分派盈利所產生的應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

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稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，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，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

2.21 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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.21 僱員福利(續)

(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。

2.22 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(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份之規定)之影響。

於各報告期末，集團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。其在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

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(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 重大會計政策概要(續)

2.23 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因過去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。

2.24 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，為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的流動負債「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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認(續)

(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。

2.25 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。

2.26 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

2.27 租賃

凡擁有權的絕大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

本集團為承租人

根據經營租賃作出的付款(扣除收取出租人的任何優惠)，按租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。

2.28 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 重大會計政策概要(續)

2.29 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：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、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) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2014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。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
金融資產				
— 港元	23,251	91,303	2,077	44,653
— 美元	53,931	148,624	13,933	7,639
	77,182	239,927	16,010	52,292
金融負債				
— 港元	922,871	1,225,945	750,719	1,148,200
— 美元	4,129,016	3,385,295	4,100,601	3,367,392
	5,051,887	4,611,240	4,851,320	4,515,592

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) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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金融項目，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	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013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	8,996	11,346	7,486	11,035
– 美元	40,751	32,367	40,867	33,598
	49,747	43,713	48,353	44,633
人民幣兌相關貨幣貶值1%				
– 港元	(8,996)	(11,346)	(7,486)	(11,035)
– 美元	(40,751)	(32,367)	(40,867)	(33,598)
	(49,747)	(43,713)	(48,353)	(44,633)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險主要來自長期借貸。以固定利率取得之借貸令本集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得之借貸令本集團及本公司受現金流利率風險影響，但部分由持有之浮動利率現金所抵銷。按浮動利率計息的借貸令本集團面臨現金流利率風險影響。

本集團按動態基準分析利率風險，並模擬計及再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖之多種情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整對損益之影響。就每次模擬分析而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債作出。

根據模擬分析，於截至2014年12月31日止年度，倘浮動利率借貸在所有其他變數不變情況下上升／下降100個基點，該年度的利息支出應增加／減少人民幣89,530,000元(2013年：人民幣87,312,000元)，大部分已於合資格資產內資本化。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 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。應收關聯人士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36。

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。本集團亦會定期審閱各個別貿易應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

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。

(c) 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，其中包括預售物業所得款項、已承諾信貸融資、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足夠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。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括控制土地儲備投資、調整項目開發時間表以回應瞬息萬變的當地房地產市況、實行成本控制措施、促銷已竣工物業、通過更靈活的訂價加速銷售。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

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)

(c) 流動資金風險(續)

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瞭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。

	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2014年12月31日					
借貸(附註a)	5,236,596	7,304,651	6,406,500	2,055,889	21,003,636
貿易及其他應付款(附註b)	7,479,196	-	-	-	7,479,196
衍生金融工具	-	27,043	54,135	-	81,178
就共同控制實體之借貸擔保	502,531	1,298,673	92,540	-	1,893,744
財務擔保合同(附註(c))	6,462,924	-	-	-	6,462,924
	19,681,247	8,630,367	6,553,175	2,055,889	36,920,678
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
財務擔保合同(附註(c))	4,711,027	-	-	-	4,711,027
	15,336,063	6,539,759	6,161,801	2,803,932	30,841,555
本公司					
於2014年12月31日					
借貸(附註a)	2,091,424	2,810,979	2,862,815	-	7,765,218
其他應付款及應計費用	55,000	-	-	-	55,000
衍生金融工具	-	27,043	54,135	-	81,178
應付附屬公司款項	582,033	-	-	-	582,033
就附屬公司之借貸擔保	839,080	1,218,495	609,262	-	2,666,837
	3,567,537	4,056,517	3,526,212	-	11,150,266
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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

附註：

- a. 借貸利息乃按於2014年及2013年12月31日持有的借貸計算。浮息利息分別按於2014年及2013年12月31日的當前利率估算。
- b. 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- c. 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36)。

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21)、銀行借貸(附註21)、其他借貸(附註21)及售後租回協議項下的借貸(附註21)。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2014年及2013年12月31日的淨負債比率：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借貸總額(附註21)	18,584,984	16,430,159
減：現金及現金等價物(附註17)	(4,345,757)	(4,434,449)
減：銀行借貸保證金(附註16(c))	(135,023)	(116,933)
債務淨額	14,104,204	11,878,777
權益總額	20,609,482	17,646,133
資本總額	34,713,686	29,524,910
淨負債比率	40.6%	40.2%

2014年內淨負債比率輕微增加主要由於新增銀行及其他借貸所致。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

下表按計量公允價值之估值技術所用輸入數據的層級，分析按公允價值列賬之金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

- 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)輸入數據(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數據(即不可觀察的輸入數據)(第三級)。

下表呈列本集團於2014年及2013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。

	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2014年12月31日				
金融資產：				
按公允價值計量且其				
變動計入損益之金融資產	1,500	–	–	1,500
可供出售金融資產(附註13)	–	–	16,042	16,042
	1,500	–	16,402	17,542
金融負債：				
衍生金融工具(附註22)	–	81,178	–	81,178
於2013年12月31日				
金融資產：				
按公允價值計量且其				
變動計入損益之金融資產	14,600	–	–	14,600
可供出售金融資產(附註13)	–	14,500	16,301	30,801
衍生金融工具(附註22)	–	11,406	–	11,406
	14,600	25,906	16,301	56,807

年內層級間並無轉撥。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 第一級金融工具

為香港上市證券的本集團於2014年及2013年12月31日按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公平值根據結算日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。該等按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產被列為第一級。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。

(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。

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評估並以此為基準。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。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

(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2014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。

(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)產生，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。



4 重要會計估計及判斷(續)

(e) 投資物業公允價值(續)

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2014年12月31日的公允價值。因此，於2014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。

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 人民幣千元	2013年 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
	9,662,995	7,256,938

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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		其他		對銷	本集團
	物業開發	物業投資	物業 管理服務	物業開發 相關服務		
	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	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(附註15)						(709)
未分配經營成本						(285,610)
融資成本－淨額(附註30)						(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(附註6)	18,901	-	5,118	108,646	-	132,665
土地使用權攤銷確認為開支(附註7)	-	-	-	15,846	-	15,846
投資物業公允價值收益						
－淨額(附註8)	-	599,325	-	-	-	599,325

5 分部資料(續)

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	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(附註30)						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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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：

	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	28,042,279	25,386,731	784,624	5,319,214	(4,053,115)	55,479,733
其他資產						1,673,994
總資產						57,153,727
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						27,005,154
總負債						36,544,245
資本開支	241,162	3,526,739	3,514	826,994	-	4,598,409
於共同控制實體之權益	1,512,375	-	-	-	-	1,512,375
於一家聯營公司之權益	36,179	-	-	-	-	36,179

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：

	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

5 分部資料(續)

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(附註38(d))	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	57,153,727	48,502,917

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(附註38(d))	2,667,462	1,167,351
– 其他企業負債	243,704	105,213
總負債	36,544,245	30,856,784

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(附註8)添置。

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2014年12月31日止年度					
年初賬面淨值	152,981	1,421,911	22,809	96,500	1,694,201
添置	535,560	25,278	10,537	95,450	666,825
於其他全面收益表中確認之重估儲備 (附註(a))	—	160,334	—	—	160,334
轉撥至投資物業(附註(a)及附註8)	—	(489,204)	—	—	(489,204)
出售	—	—	(604)	(221)	(825)
折舊	—	(82,873)	(12,481)	(37,311)	(132,665)
年終賬面淨值	688,541	1,035,446	20,261	154,418	1,898,666
於2014年12月31日					
成本	688,541	1,231,935	68,835	294,249	2,283,560
累計折舊	—	(196,489)	(48,574)	(139,831)	(384,894)
賬面淨值	688,541	1,035,446	20,261	154,418	1,898,666
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

(a) 截至2014年12月31日止年度，由於若干業主佔用物業及土地使用權之用途變動，其已轉撥至投資物業。該等物業及土地使用權之公允價值及賬面值的差額於用途變動日期已於其他全面收益或其他虧損確認(如適用)。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售成本	91,504	80,913
銷售及營銷成本	2,215	1,689
行政費用	38,946	27,849
	132,665	110,451

於2014年12月31日，賬面淨值合共人民幣1,360,154,000元(2013年：人民幣820,180,000元)的物業及設備已為本集團的借貸質押作抵押品(附註21)。

本集團根據不可撤銷融資租賃協議作為承租人所持有的本集團若干設備的賬面淨值為人民幣77,079,000元(2013年：人民幣81,808,000元)。租賃年期為3年(附註21)。

截至2014年12月31日止年度，人民幣121,825,000元(2013年：人民幣13,184,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2014年12月31日止年度，借貸的資本化比率為8.57%(2013年：9.25%)。

7 土地使用權－本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初賬面淨值	569,862	543,527
添置	404,845	40,198
於其他全面收益確認之重估儲備(附註6(a))	38,838	—
轉撥至投資物業(附註6(a))	(200,561)	—
攤銷開支	(15,846)	(13,863)
年終賬面淨值	797,138	569,862

綜合財務報表附註

7 土地使用權－本集團(續)

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
香港以外之土地使用權，租期為： 10至50年	797,138	569,862

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2014年12月31日，人民幣274,852,000元(2013年：人民幣164,599,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註21)。

8 投資物業－本集團

	竣工投資物業 人民幣千元	在建中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至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(虧損)/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(附註6、7)	689,765	–	689,765
出售	(24,563)	–	(24,563)
於2014年12月31日	19,138,427	5,243,169	24,381,596
就年終所持有資產計入損益之年度未變現損益變動	(162,254)	761,579	599,325

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
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

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入(附註5)	444,772	349,217
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(122,908)	(132,259)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	(26,363)	(20,972)

於2014年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2013年：相同)。

截至2014年12月31日止年度，借貸成本人民幣234,734,000元(2013年：人民幣96,816,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2014年12月31日止年度，借貸之資本化比率為8.57%(2013年：9.25%)。

於2014年12月31日，投資物業人民幣20,554,430,000元(2013年：人民幣16,753,735,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註21)。

於2014年12月31日，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投資物業之若干設備為人民幣132,538,000元(2013年：人民幣132,538,000元)(附註21)。

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

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2014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2014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2014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理層匯報。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2014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。

竣工物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合同而作出估計。租賃合同內的出租收入和租賃合同出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等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)如下：

	於2014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	19,138,427	年期和租賃到期續租法	租賃期回報率	3.5%-7.5%	租賃期回報率越高， 公允價值越低
			復歸回報率	4.5%-8%	復歸回報率越高， 公允價值越低
			市場租金 (每月每平方米人民幣)	73-346	市場租金越高， 公允價值越高
在建中投資物業	5,243,169	餘值法	市場租金 (每月每平方米人民幣)	69-156	市場租金越高， 公允價值越高
			市場回報率	5.0%-6.5%	市場回報率越高， 公允價值越低
			尚需發生的預算 建築成本 (每平方米人民幣)	2,983-4,134	尚需發生的預算建築 成本越高， 公允價值越低
			發展商利潤(%)	2%-10%	發展商利潤越高， 公允價值越低

綜合財務報表附註

8 投資物業—本集團(續)

(iii) 估值技術(續)

	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	年期和租賃到期續租法	租賃期回報率	3.5%–7.5%	租賃期回報率越高，公允價值越低
			復歸回報率	5.5%–8%	復歸回報率越高，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
			市場回報率	5.5%–6.5%	市場回報率越高，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，回報率或會下跌。

9 開發中物業－本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
開發中物業包括：		
－ 建築成本及資本化開支	3,942,009	2,863,981
－ 資本化利息	2,119,465	2,097,592
－ 土地使用權	7,607,144	6,409,437
	13,668,618	11,371,010
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
－ 50年以上	2,102,250	3,622,157
－ 10至50年	5,504,894	2,787,280
	7,607,144	6,409,437

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2014年12月31日，約人民幣5,102,438,000元(2013年：人民幣4,493,367,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註21)。

截至2014年12月31日止年度，借貸資本化比率為8.57%(2013年：9.25%)。

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2014年12月31日，約人民幣2,039,943,000元(2013年：人民幣1,132,059,000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21)。

11 貿易及其他應收款－本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,214,071	1,113,914
－ 關聯方(附註38(d))	38,395	53,116
－ 第三方	1,175,676	1,060,798
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(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(附註38(d))	298,936	23,347
－ 第三方	668,678	487,343
	2,196,727	1,989,387

綜合財務報表附註

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相關物業之法定業權及管有權以作重售，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，並計提人民幣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經濟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)
於12月31日	26,558	11,735

- (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11(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淨值(經扣除任何減值準備及向第三方提供的擔保)。

12 預付款－本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收購土地使用權(附註(a))	780,305	3,249,109
建材－第三方	72,069	54,952
	852,374	3,304,061

(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2014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37(a))。

13 可供出售金融資產－本集團

	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日年初金額	30,801	16,462
添置	–	13,995
出售	(14,500)	–
重估(虧損)/收益－淨額	(259)	344
於12月31日年終金額	16,042	30,801

可供出售金融資產包括以下各項：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013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))	16,042	16,301
－理財產品(以人民幣計值)	–	14,500
	16,042	30,801

(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。

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2014年及2013年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

綜合財務報表附註

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	
	2014年 人民幣千元	2013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	78,251	69,730
應收附屬公司款項	5,810,177	5,810,177
	6,298,433	6,289,912
即期部分：		
應收附屬公司款項	5,173,948	3,664,512
應付附屬公司款項	(582,033)	(619,479)
	4,591,915	3,045,033

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。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	1,512,375	1,112,150
聯營公司投資	36,179	36,822
	1,548,554	1,148,972
即期部分(附註38(d))：		
應付一家聯營公司款項	(40,000)	(42,000)
應付共同控制實體款項	(2,192,759)	(1,014,706)
應收一家共同控制實體款項	277,560	-
	(1,955,199)	(1,056,706)

應付一家聯營公司及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(虧損)/ 利潤如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	(66)	108,583
聯營公司(附註(b))	(643)	(218)
	(709)	108,365

(a) 共同控制實體

	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	1,112,150	1,012,423
添置	429,551	-
分佔(虧損)/ 利潤－淨額	(66)	108,583
對銷未變現利潤	(29,260)	(8,856)
於12月31日	1,512,375	1,112,150

綜合財務報表附註

15 採用權益法核算之投資(續)

(a) 共同控制實體(續)

(i) 2014年及2013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
2014年：			
天津寶龍金駿房地產開發有限責任公司 (「天津金駿」)	中國	65%	權益
寶龍金輪珊瑚有限公司*	英屬維爾京群島	51%	權益
廈門寶龍實業有限公司	中國	51%	權益
寶匯地產(香港)控股有限公司*	香港	60%	權益
上海寶龍展耀企業發展有限公司*	中國	45.9%	權益
2013年：			
天津金駿	中國	65%	權益

* 該等共同控制實體為由多家附屬公司組成的小型私人集團。

上列共同控制實體乃私人公司，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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
承擔的按比例權益	748,320	368,776
財務擔保合同的按比例權益	43,569	38,230

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。

15 採用權益法核算之投資(續)

(a) 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

	2014年			2013年
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產				
流動資產	3,302,056	2,298,279	5,600,335	2,999,311
非流動資產	973,568	826,165	1,799,733	1,081,521
總資產	4,275,624	3,124,444	7,400,068	4,080,832
負債				
流動負債	(1,442,659)	(981,138)	(2,423,797)	(1,273,034)
非流動負債	(1,155,282)	(1,373,000)	(2,528,282)	(1,147,902)
流動負債總額	(2,597,941)	(2,354,138)	(4,952,079)	(2,420,936)
資產淨值	1,677,683	770,306	2,447,989	1,659,896

於2014年12月31日，天津金駿的現金及現金等價物為人民幣77,667,000元(2013年：人民幣84,956,000元)。金融負債總額不包括天津金駿的貿易應付款人民幣2,116,946,000元(2013年：人民幣1,273,034,000元)。

全面收益表摘要：

截至12月31日止年度

	2014年			2013年
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入	384,127	–	384,127	313,870
銷貨成本	(313,737)	–	(313,737)	(222,164)
投資物業公允價值收益	24,198	–	24,198	102,276
利息收入	343	5	348	1,082
利息開支	(112)	(730)	(842)	(40)
持續經營業務之稅前利潤/(虧損)	72,277	(44,521)	27,756	175,838
所得稅開支	(54,490)	–	(54,490)	(72,018)
持續經營業務之稅後利潤/(虧損)	17,787	(44,521)	(26,734)	103,820
其他全面收入	–	–	–	–
全面收入總額	17,787	(44,521)	(26,734)	103,820
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。

綜合財務報表附註

15 採用權益法核算之投資(續)

(a) 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 總計 人民幣千元
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於1月1日之年初資產淨值	1,659,896	-	1,659,896	1,556,076
添置	-	814,827	814,819	-
年度利潤/(虧損)	17,787	(44,521)	(26,734)	103,820
其他全面收入	-	-	-	-
於12月31日之年末資產淨值	1,677,683	770,306	2,447,989	1,659,896
減： - 合營夥伴權益	(533,033)	(364,465)	(897,498)	(538,890)
- 對銷未變現利潤	(22,675)	(15,441)	(38,116)	(8,856)
於共同控制實體之權益(賬面值)	1,121,975	390,400	1,512,375	1,112,150

(b) 董事認為，於2014年12月31日，本集團的聯營公司對本集團而言不屬重大。

16 受限制現金—本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	104,600	99,284
銀行承兌票據保證金(附註(b))	353,145	152,215
銀行借貸保證金(附註(c))	135,023	116,933
其他	10,919	10,076
	603,687	378,508
以下列貨幣計值：		
- 人民幣	601,627	371,461
- 港元	2,060	7,047
	603,687	378,508

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2014年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣353,145,000元(2013年：人民幣152,215,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2014年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣135,023,000元(2013年：人民幣116,933,000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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
－以人民幣計值	4,286,677	4,250,744	1,277	–
－以港元計值	5,149	35,081	2,077	31,554
－以美元計值	53,931	148,624	13,933	7,639
	4,345,757	4,434,449	17,287	39,193

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。

綜合財務報表附註

18 股本及溢價—本集團及本公司

	普通股數目	普通股		股份溢價	就股份獎勵計劃	
		普通股面值	等值面值		持有的股份	總計
		港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：						
於2013年1月1日、2013年12月31日及						
2014年12月31日	30,000,000,000	300,000,000				
已發行並繳足：						
於2014年1月1日	4,048,013,000	40,480,130	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471
本公司回購股份(附註(b))	(50,710,000)	(507,100)	(450)	(48,510)	-	(48,960)
信託購買股份作股份獎勵計劃持有	-	-	-	-	(6,815)	(6,815)
於2014年12月31日	3,997,303,000	39,973,030	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696
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

(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及董事有權參與該計劃。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，並為僱員及董事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。

僱員及董事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2014年12月31日，股份獎勵計劃信託持有45,380,000股本公司股份(2013年：38,353,000股)(附註19(d))。

(b) 於截至2014年12月31日止年度，本公司透過於聯交所進行購回，購買50,710,000股本身的股份。就購買股份支付的總金額為人民幣48,960,000元。所有購回股份已於2014年12月31日前註銷。

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		與非控制性權益的交易	總計	以股份為基礎的補償的儲備
			補償的儲備	重估儲備			
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2014年1月1日結餘	337,203	36,448	51,707	78,625	8,481	512,464	51,707
首次公開發售前購股權計劃(附註(c))	-	-	(3,858)	-	-	(3,858)	(3,858)
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	6,975	-	-	6,975	6,975
重估一扣除稅項	-	-	-	149,120	-	149,120	-
撥作法定儲備	-	126	-	-	-	126	-
於2014年12月31日結餘	337,203	36,574	54,824	227,745	8,481	664,827	54,824
於2013年1月1日結餘	337,203	9,411	63,237	78,281	-	488,132	63,237
重估一扣除稅項	-	-	-	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

(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。

(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%。

綜合財務報表附註

19 其他儲備(續)

(c) 首次公開發售前購股權計劃(續)

於2014年及2013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	
			2014年	2013年
由2009年9月16日起計2年	2013年9月15日	2.475港元	-	-
由2009年9月16日起計3年	2014年9月15日	2.475港元	-	5,156,000
由2009年9月16日起計4年	2015年9月15日	2.475港元	4,468,000	5,156,000
由2009年9月16日起計5年	2016年9月15日	2.475港元	4,468,000	5,156,000
			8,936,000	15,468,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
於1月1日	15,468,000	22,176,000
已沒收	(1,984,000)	(1,224,000)
已到期	(4,548,000)	(5,484,000)
於12月31日	8,936,000	15,468,000

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2014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1,546,000元(2013年：人民幣4,434,000元)。

(d) 股份獎勵計劃

截至2014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2014年1月1日	31,295,000	7,058,000
信託購買就股份獎勵計劃持有的股份	7,027,000	-
向僱員授出	(8,958,000)	8,958,000
沒收	3,645,300	(3,645,300)
於2014年12月31日	33,009,300	12,370,700
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

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。

於2014年5月29日，本公司根據股份獎勵計劃向84名合資格僱員及董事授出合共8,958,000股股份。於截至2014年12月31日止年度，已授出的合共3,645,300股股份因若干合資格僱員辭任而被沒收。於2014年12月31日的已發行獎勵股份為12,370,700股(2013年：7,058,000股)股份。

於2014年及2013年12月31日的獎勵股份詳情如下：

歸屬期	授出日期	於授出日期的 市價每股港元	於12月31日已發行股份數目	
			2014年	2013年
3年	2013年6月6日	1.60	2,859,350	3,529,000
4年	2013年6月6日	1.60	2,859,350	3,529,000
2年	2014年5月29日	1.11	3,326,000	–
3年	2014年5月29日	1.11	3,326,000	–
			12,370,700	7,058,000

截至2014年12月31日止年度就股份獎勵計劃收取的僱員及董事服務確認的開支總額為人民幣6,975,000元(2013年：人民幣2,059,000元)。

綜合財務報表附註

19 其他儲備(續)

(e) 其他全面收入

截至2014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(附註6、7)	199,172	－	199,172
稅務開支	(49,793)	－	(49,793)
	149,379	－	149,379
<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)	(259)	－	(259)
稅務開支	－	－	－
	(259)	－	(259)
其他全面收入總額－扣除稅項	149,120	－	149,120
稅務開支總額－遞延所得稅			(49,793)

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			－

20 永續資本工具

於2014年，本公司的兩家全資附屬公司發行永續資本工具(「永續資本工具」)，總金額為人民幣1,300,000,000元。永續資本工具並無到期日，而本公司可酌情決定遞延分派付款。因此，永續資本工具分類為權益工具，並作為權益的一部分於綜合資產負債表入賬。於2014年12月31日的金額包括應計分派付款，為人民幣2,139,000元。

21 借貸

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	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	3,871,221	5,188,866
－於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」) (附註(a)(i))	1,514,307	–	1,514,307	–
－於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據」) (附註(a)(ii))	1,558,977	1,561,245	1,558,977	1,561,245
－於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」) (附註(a)(iii))	797,937	797,644	797,937	797,644
－於2015年9月到期之優先票據(「2015年票據」) (附註(a)(iv))	–	1,242,366	–	1,242,366
－於2014年3月到期之優先票據(「2014年票據(I)」) (附註(a)(v))	–	773,200	–	773,200
－於2014年9月到期之優先票據(「2014年票據(II)」) (附註(a)(vi))	–	814,411	–	814,411
銀行借貸－有抵押(附註(b))	9,904,974	9,511,021	1,768,615	563,780
其他借貸－有抵押(附註(c))	2,245,880	455,000	–	–
售後租回協議項下之借貸－有抵押(附註(d))	36,569	105,678	–	–
減：一年內到期款項	(1,764,601)	(3,405,829)	(128,033)	(1,718,119)
	14,294,043	11,854,736	5,511,803	4,034,527
計入流動負債之借貸：				
銀行借貸	2,267,443	1,094,221	1,798,728	333,790
－有抵押(附註(b))	2,194,093	1,043,721	1,798,728	333,790
－無抵押	73,350	50,500	–	–
其他借貸－有抵押(附註(c))	258,897	75,373	–	–
長期借貸之即期部分	1,764,601	3,405,829	128,033	1,718,119
	4,290,941	4,575,423	1,926,761	2,051,909
總借貸	18,584,984	16,430,159	7,438,564	6,086,436

綜合財務報表附註

21 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2017年票據及衍生金融工具

於2014年9月18日，本公司按面值發行總面值為人民幣1,500,000,000元的10.75% 3年期優先票據(「2017年人民幣名義金額」)。經扣除發行成本後，所得款項淨額為人民幣1,465,536,000元。2017年票據以人民幣計值。

於資產負債表確認的2017年票據計算如下：

截至2014年 12月31日 止年度	
人民幣千元	
於發行日期之公允價值	1,465,536
利息開支及發行成本攤銷	48,771
於12月31日	1,514,307

於2017年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立若干貨幣掉期安排(「2017年CCS」)。根據2017年CCS，本公司將人民幣1,500,000,000元與該銀行交換244,409,000美元(「2017年美元名義金額」)等值金額。本公司需於2017年票據的每個付息日，按2017年美元名義金額支付每年9.5厘利息。於2017年票據到期時，本公司需向銀行交付2017年美元名義金額，以換取2017年人民幣名義金額。

2017年CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值計值(附註22)。

(ii) 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／於發行日期	1,561,245	1,524,717
利息開支及發行成本攤銷	184,606	170,653
償還利息	(172,416)	(86,769)
購回	(15,690)	-
匯兌虧損／(收益)－淨額	1,232	(47,356)
於12月31日	1,558,977	1,561,245

21 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 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元的9.50% 3年期優先票據(「2016年人民幣名義金額」)。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／於發行日期	797,644	787,522
利息開支及發行成本攤銷	81,369	48,122
償還利息	(76,000)	(38,000)
購回	(5,076)	–
於12月31日	797,937	797,644

於2016年票據的發行日期，本公司與一家銀行訂立若干貨幣掉期安排(「2016年CCS」)。根據2016年CCS，本公司將人民幣800,000,000元與該銀行交換130,399,000美元(「2016年美元名義金額」)等值金額。本公司需於2016年票據的每個付息日，按2016年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2016年美元名義金額，以換取2016年人民幣名義金額。

2016年CCS並非指定為對沖工具，但為衍生金融工具，並以公允價值計值(附註22)。

(iv) 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2014年10月11日(「贖回日期」)，本公司全數贖回本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,343,440,000元)之所有未贖回2015年票據，贖回價相等於其本金額之103.4%，另加直至贖回日期適用溢價以及應計及未付之利息。該等溢價及利息約為人民幣49,762,000元，在綜合全面收益表內確認為「其他(虧損)／收益－淨額」(附註28)。

綜合財務報表附註

21 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(v) 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。2014年票據(I)於2014年3月17日到期，並由本集團於同日償還。

(vi) 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38(b)(ii))。2014年票據(II)以港元計值。2014年票據(II)於2014年9月8日到期，並由本集團於同日償還。

(b) 銀行借貸－有抵押

於2014年12月31日，銀行借貸為人民幣12,099,067,000元(2013年：人民幣10,554,742,000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3,682,220,000元(2013年：人民幣2,600,570,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註38(b)(ii))。

(c) 其他借貸－有抵押

於2014年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣2,504,777,000元(2013年：人民幣530,373,000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。

售後租回協議項下之借貸現值如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年以內	36,569	69,109
一年以上三年以內	—	36,569
	36,569	105,678

21 借貸(續)

(e) 於年終，本集團及本公司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2014年12月31日	2,248,415	6,185,060	5,616,068	244,500	14,294,043
於2013年12月31日	2,212,349	5,032,140	4,470,247	140,000	11,854,736
計入流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	2,932,611	1,358,330	–	–	4,290,941
於2013年12月31日	1,876,116	2,699,307	–	–	4,575,423

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2014年12月31日	1,768,615	–	3,743,188	–	5,511,803
於2013年12月31日	563,780	–	3,470,747	–	4,034,527
計入流動負債的借貸：					
於2014年12月31日	1,798,728	128,033	–	–	1,926,761
於2013年12月31日	1,106,989	944,920	–	–	2,051,909

綜合財務報表附註

21 借貸(續)

(f) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

本集團	2014年12月31日		2013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
2017年票據(附註(i))	1,468,362	1,479,135	–	–
2018年票據(附註(ii))	1,484,009	1,478,964	1,486,548	1,547,858
2016年票據(附註(ii))	790,817	787,363	790,524	793,701
2015年票據(附註(i))	–	–	1,193,675	1,292,825
銀行借貸(附註(iii))	8,559,975	8,615,356	8,347,420	8,366,838
其他借貸(附註(iii))	1,990,880	1,990,880	–	–
售後租回協議項下之借貸(附註(iii))	–	–	36,569	36,569
	14,294,043	14,351,698	11,854,736	12,037,791

本公司	2014年12月31日		2013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
2017年票據(附註(i))	1,468,362	1,479,135	–	–
2018年票據(附註(ii))	1,484,009	1,478,964	1,486,548	1,547,858
2016年票據(附註(ii))	790,817	787,363	790,524	793,701
2015年票據(附註(i))	–	–	1,193,675	1,292,825
銀行借貸(附註(iii))	1,768,615	1,768,615	563,780	563,780
	5,511,803	5,514,077	4,034,527	4,198,164

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2014年及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) 公允價值乃經參考聯交所於2014年及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。
- (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。

21 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2014年12月31日					
1至2年	1,129,632	4,400,846	1,282,500	-	6,812,978
2至5年	2,613,556	2,514,879	708,380	-	5,836,815
5年以上	-	1,644,250	-	-	1,644,250
	3,743,188	8,559,975	1,990,880	-	14,294,043
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
本公司					
於2014年12月31日					
1至2年	1,129,632	1,579,286	-	-	2,708,918
2至5年	2,613,556	189,329	-	-	2,802,885
	3,743,188	1,768,615	-	-	5,511,803
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

綜合財務報表附註

21 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2014年12月31日					
須於5年內悉數償還	3,871,221	8,722,917	2,504,777	36,569	15,135,484
須於5年後悉數償還	–	3,449,500	–	–	3,449,500
	3,871,221	12,172,417	2,504,777	36,569	18,584,984
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
本公司					
於2014年12月31日					
須於5年內悉數償還	3,871,221	3,567,343	–	–	7,438,564
須於5年後悉數償還	–	–	–	–	–
	3,871,221	3,567,343	–	–	7,438,564
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

(i) 借貸的實際利率如下：

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年	2013年	2014年	2013年
優先票據	11.88%	13.40%	11.88%	13.40%
銀行及其他借貸	7.04%	7.31%	3.09%	3.41%
售後租回協議項下之借貸	7.65%	7.65%	–	–

21 借貸(續)

(j) 借貸賬面值以下列貨幣計值：

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣	13,705,249	11,896,664	2,587,244	1,570,844
港元	750,719	1,148,200	750,719	1,148,200
美元	4,129,016	3,385,295	4,100,601	3,367,392
	18,584,984	16,430,159	7,438,564	6,086,436

(k) 於2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	75,581	—
— 一年後屆滿	757,710	201,000
固定利率：		
— 一年內屆滿	—	12,500
	833,291	213,500

22 衍生金融工具

於2014年及2013年12月31日，本集團的衍生金融工具如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非即期部分：		
— 2017年CCS作為負債(附註21(a)(i))	54,135	—
— 2016年CCS作為負債/(資產)(附註21(a)(iii))	27,043	(11,406)
	81,178	(11,406)

由於衍生金融工具將於12個月後結付，故分類為非流動資產或負債。

綜合財務報表附註

23 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	249,578	133,260
— 將於12個月內變現	130,735	69,805
	380,313	203,065
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(3,314,613)	(3,187,587)
遞延所得稅負債—淨額	(2,934,300)	(2,984,522)

遞延所得稅變動總額如下：

	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	(2,984,522)	(2,842,869)
於綜合收益表計入／(扣除)的稅項(附註31)	100,015	(141,653)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支(附註19)	(49,793)	—
於12月31日	(2,934,300)	(2,984,522)

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2014年1月1日	149,089	96,661	245,750
於綜合收益表計入之稅項	101,595	94,532	196,127
於2014年12月31日	250,684	191,193	441,877
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

23 遞延所得稅－本集團(續)

年內的遞延所得稅資產及負債變動(不計及同一課稅司法權區內結餘之抵銷)如下：

遞延所得稅負債

	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2014年1月1日	(2,776)	(3,199,760)	(27,736)	(3,230,272)
於綜合收益表扣除之稅項	(325)	(95,787)	–	(96,112)
其他全面收入組成部分有關之稅項開支	–	–	(49,793)	(49,793)
於2014年12月31日	(3,101)	(3,295,547)	(77,529)	(3,376,177)
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)

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結轉確認入賬。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148,735,000元(2013年：人民幣179,620,000元)確認遞延所得稅資產人民幣35,037,000元(2013年：人民幣45,929,000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1,420,903,000元(2013年：人民幣1,301,074,000元)。於2014年12月31日，未匯付盈利合共人民幣16,560,097,000元(2013年：人民幣14,515,648,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。

綜合財務報表附註

24 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	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(附註38(d))	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	55,000	42,562
– 關聯方(附註38(d))	2,667,462	1,167,351	32,900	32,900
– 第三方	1,223,467	1,175,431	22,100	9,662
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	55,000	42,562

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

25 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅負債		
– 應付中國企業所得稅	1,309,007	1,063,742
– 中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	110,300	93,300
– 應付中國土地增值稅	775,084	1,026,225
	2,194,391	2,183,267

26 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)(附註27)	638,680	472,040
營業稅及其他徵費(附註(a))	576,474	427,800
廣告成本	272,958	167,183
酒店營運成本(扣除員工成本)	170,989	149,585
折舊(附註6)	132,665	110,451
物業管理服務成本(扣除員工成本)	99,955	75,592
辦公室租賃付款	16,131	12,248
土地使用權攤銷(附註7)	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

(a) 營業稅

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%

27 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	521,067	383,053
退休金成本－法定退休金(附註(c))	76,773	58,528
其他員工福利及利益	32,319	23,966
以下各項項下的僱員服務價值：		
－首次公開發售前購股權計劃	1,546	4,434
－股份獎勵計劃	6,975	2,059
	638,680	472,040

綜合財務報表附註

27 員工成本(續)

(a) 董事薪酬

截至2014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	股份	總計 人民幣千元
				發售前 購股權計劃 人民幣千元	獎勵計劃 人民幣千元	
執行董事						
許健康先生	600	-	240	421	407	1,668
許華芳先生	360	-	240	132	330	1,062
肖清平先生	476	20	240	108	351	1,195
施思妮女士	240	-	240	72	213	765
郭君先生(附註(a))	558	75	180	-	234	1,047
非執行董事						
劉曉蘭女士(附註(b))	-	-	36	18	-	54
許華芬女士	-	-	144	-	-	144
獨立非執行董事						
魏偉峰先生	-	-	192	-	-	192
梅建平先生	-	-	192	-	-	192
聶梅生女士(附註(c))	-	-	160	-	-	160
丁祖昱先生(附註(d))	-	-	16	-	-	16
	2,234	95	1,880	751	1,535	6,495

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	股份	總計 人民幣千元
				發售前 購股權計劃 人民幣千元	獎勵計劃 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(附註(b))	-	-	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(附註(c))	-	-	189	-	-	189
	1,136	18	1,811	2,086	363	5,414

27 員工成本(續)

(a) 董事薪酬(續)

附註：

- 郭君先生獲委任為本公司執行董事，自2014年4月1日起生效。
- 劉曉蘭女士於2012年4月1日調任為非執行董事。彼於服務合同屆滿後退任非執行董事，自2014年3月31日起生效。
- 聶梅生女士已提出辭任本公司獨立非執行董事，自2014年10月10日起生效。
- 丁祖昱先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自2014年12月11日生效。

截至2014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(2013年：相同)。

(b) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有四名(2013年：三名)為董事，彼等薪酬已於上表的分析中反映。餘下一名(2013年：兩名)人士於年內的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	678	1,176
退休計劃供款	61	110
首次公開發售前購股權計劃	96	498
股份獎勵計劃	335	143
	1,170	1,927

薪酬屬於以下組別：

	人數	
	2014年	2013年
薪酬組別(港元)		
1,000,000港元 – 1,500,000港元	1	2

(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。

綜合財務報表附註

28 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)(附註22)	92,584	(11,406)
提早贖回2015年票據成本(附註21(a)(iv))	49,762	–
委託貸款之利息收入	–	(21,702)
	124,963	(95,370)

29 匯兌收益／(虧損)－淨額

該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行年末匯率兌換為人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入「融資(成本)／收入－淨額」(附註30)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

30 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	(1,597,915)	(1,361,369)
	26,220	34,882
融資活動產生之淨匯兌虧損／(收益)	4,386	(155,905)
	30,606	(121,023)

31 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)	17,000	(14,411)
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(100,015)	141,653
	651,340	663,414

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,158,934	2,063,590
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	(22,623)	(48,223)
	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	90,490	192,891
	651,340	663,414

綜合財務報表附註

31 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。



32 本公司的保留盈利

	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	182,468	339,246
年度利潤	112,328	149,040
首次公開發售前購股權計劃 股息	5,404	18,023
	-	(323,841)
於12月31日	300,200	182,468

33 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19(d))。

	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)	1,370,828	1,403,536
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,966,152	4,009,660
每股基本盈利(每股人民幣分)	34.56	35.00

(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)	1,370,368	1,403,536
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,968,511	4,012,102
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,966,152	4,009,660
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	2,359	2,442
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	34.54	34.98

綜合財務報表附註

34 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日舉行之股東周年大會上獲股東批准。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。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 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建議末期股息	252,278	-

35 經營活動產生/(所用)的現金—本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤	2,158,934	2,063,590
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	132,665	110,451
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	15,846	13,863
投資物業公允價值收益—淨額(附註8)	(599,325)	(530,672)
採用權益法核算之投資之分佔虧損/(利潤)(附註15)	709	(108,365)
對銷未變現利潤(附註15)	29,260	8,856
首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃攤銷(附註19)	8,521	6,493
其他虧損/(收益)—淨額	124,963	(95,884)
融資成本/(收入)—淨額(附註30)	30,606	(121,023)
匯兌變動之影響	(4,721)	22,543
營運資金變動：		
在建物業及持作銷售竣工物業	(3,697,627)	(217,636)
受限制現金	(213,904)	68,602
貿易及其他應收款	64,469	(568,130)
預付款	1,685,694	(1,888,521)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	13,100	(12,850)
貿易及其他應付款	1,049,808	314,447
客戶墊款	455,690	552,481
經營活動產生/(所用)的現金	1,254,688	(381,755)

36 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	
	2014年 人民幣千元	2013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))	6,462,924	4,711,027
共同控制實體的借貸擔保(附註(b))	1,670,730	993,880
	8,133,654	5,704,907

本公司

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
附屬公司借貸的擔保(附註(b))	2,411,900	2,242,100

- (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數家共同控制實體及附屬公司的擔保。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。

綜合財務報表附註

37 承擔—本集團

(a) 物業發展支出的承擔

	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
	6,303,443	7,502,584

(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	
	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	—
	17,940	22,676

38 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 (「天津金駿」)	共同控制實體
杭州蕭山寶龍置業有限公司(「杭州蕭山」)	共同控制實體
廈門寶龍實業有限公司(「廈門鷺島」)	共同控制實體
寶匯地產(香港)控股有限公司 (「寶匯有限公司」)	共同控制實體
上海寶龍展耀企業發展有限公司(「上海展耀」)	共同控制實體
寶龍金輪珊瑚有限公司(「金輪」)	共同控制實體
泉州市上泉實業發展有限公司	聯營公司

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2014年及2013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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售：		
－許華芳先生	33,346	－
來自同系附屬公司之租金收入		
－福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,308	2,308
物業管理費收入		
－由許健康先生最終控制的同系附屬公司	883	797
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	23,582	41,538
－廈門寶龍信息產業發展有限公司	5,424	769
	29,006	42,307
同系附屬公司收取的酒店住宿服務費用		
－澳門寶龍集團	1,143	812
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
向共同控制實體銷售建築材料		
－天津金駿	44,335	20,534
－廈門鷺島	38,701	－
－金輪	7,209	－
－杭州蕭山	21,254	－
	111,499	20,534
向共同控制實體提供諮詢服務		
－天津金駿	17,985	14,614
－廈門鷺島	9,384	－
－杭州蕭山	4,369	－
	31,738	14,614
就共同控制實體之借貸擔保：		
－天津金駿	1,020,730	993,880
－杭州蕭山	650,000	－
	1,670,730	993,880

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

38 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

- (ii) 於2014年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣3,682,220,000元(2013年：銀行借貸人民幣2,600,570,000元及優先票據人民幣814,411,000元)提供擔保(附註21)。
- (iii) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利	13,434	12,166
— 退休金成本	709	763
	14,143	12,929

(d) 與關聯方的結餘

於2014年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
應收其他關聯方款項		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	42	174
— 青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	—	35,754
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	—	15,713
應收共同控制實體款項		
— 廈門鷺島	30,538	—
— 天津金駿	7,815	1,475
計入貿易應收款之應收關聯方款項總額	38,395	53,116

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
應收其他關聯方款項		
— 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
— 鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	—	495
— 由許健康先生最終控制之其他關聯實體	—	15
應收共同控制實體款項		
— 上海展耀	10,285	—
— 寶匯有限公司	267,275	—
計入其他應收款之應收關聯方款項總額	298,936	23,347
計入貿易應付款之應付關聯方款項(附註(i))：		
應付其他關聯方款項		
— 福建平安報警網絡有限公司	16,357	17,296
— 由許健康先生最終控制之其他關聯實體	614	1,673
應收一家共同控制實體款項		
— 廈門鷺島	2,500	—
計入貿易應付款之應付關聯方款項總額	19,471	18,969
計入其他應付款之應付關聯方款項(附註(ii))：		
應付其他關聯方及最終控股股東款項		
— 寶龍集團發展有限公司	229,651	—
— 弘商有限責任公司	172,152	77,745
— 許健康先生	32,900	32,900
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	1,354,145	1,014,706
— 金輪	13,500	—
— 杭州蕭山	638,789	—
— 廈門鷺島	186,325	—
應付一家聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司(附註15)	40,000	42,000
	2,667,462	1,167,351
本公司一名股東持有的優先票據：		
— 藍天控股有限公司	—	35,128

38 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

- (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。

(e) 應收一名董事及由該董事最終控制實體之款項

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由許健康先生最終控制的關聯實體(附註(d))	21,418	74,988	74,988	90,349

39 本公司主要附屬公司

本公司於2014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

綜合財務報表附註

39 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
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
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

39 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
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	75%	25%	中國物業開發及物業投資

綜合財務報表附註

39 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	75%	25%	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
上海康睿房地產發展有限公司	中國 2014年1月27日	人民幣 10,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
永春寶龍房地產開發有限公司	中國 2014年1月15日	人民幣 150,000,000元	51%	49%	中國物業開發及物業投資
東營寶龍房地產開發有限公司	中國 2014年2月14日	人民幣 338,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍瑞勝房地產開發有限公司	中國 2014年3月7日	人民幣 180,000,000元	100%	-	中國物業開發及物業投資
上海寶龍富嘉房地產開發有限公司	中國 2014年7月9日	人民幣 50,000,000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。

五年財務摘要

綜合資產負債表

	12月31日				
	2014年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	29,006,267	23,217,836	21,719,854	18,384,052	11,176,238
流動資產	28,147,460	25,285,081	18,487,751	15,620,340	13,290,068
總資產	57,153,727	48,502,917	40,207,605	34,004,392	24,466,306
權益及負債					
總權益	20,609,482	17,646,133	16,499,440	14,405,330	11,146,578
負債					
非流動負債	17,689,834	15,042,323	10,741,739	9,340,184	5,869,449
流動負債	18,854,411	15,814,461	12,966,426	10,258,878	7,450,279
總負債	36,544,245	30,856,784	23,708,165	19,599,062	13,319,728
權益及負債總額	57,153,727	48,502,917	40,207,605	34,004,392	24,466,306

五年財務摘要

綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	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
收入	9,662,995	7,256,938	5,871,763	5,254,027	4,432,657
銷售成本	(6,880,023)	(5,201,756)	(3,540,058)	(2,951,046)	(2,030,297)
毛利	2,782,972	2,055,182	2,331,705	2,302,981	2,402,360
投資性物業公允價值收益－淨額	599,325	530,672	1,743,684	3,559,072	2,562,730
銷售及營銷成本	(395,666)	(240,509)	(208,258)	(207,902)	(118,933)
行政開支	(676,140)	(583,970)	(505,331)	(503,620)	(395,413)
其他(虧損)/收益－淨額	(124,963)	95,370	(56,440)	60,242	14,467
匯兌收益/(虧損)－淨額	4,721	(22,543)	248	(10,454)	(5,386)
經營利潤	2,190,249	1,834,202	3,305,608	5,200,319	4,459,825
融資(成本)/收入－淨額	(30,606)	121,023	(29,389)	86,562	30,128
採用權益法核算之投資之分佔 (虧損)/利潤	(709)	108,365	134,079	—	—
除所得稅前利潤	2,158,934	2,063,590	3,410,298	5,286,881	4,489,953
所得稅開支	(651,340)	(663,414)	(1,197,312)	(1,736,424)	(1,304,512)
年度利潤	1,507,594	1,400,176	2,212,986	3,550,457	3,185,441
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	149,379	—	83,129	—	—
可供出售金融資產價值變動	(259)	344	132	—	—
年度其他全面收入(扣除稅項)	149,120	344	83,261	—	—
年度全面收入總額	1,656,714	1,400,520	2,296,247	3,550,457	3,185,441
以下應佔利潤/(虧損)：					
本公司擁有人	1,370,828	1,403,536	2,193,852	3,415,230	2,955,645
永續資本工具持有人	36,750	—	—	—	—
非控制性權益	100,016	(3,360)	19,134	135,227	229,796
	1,507,594	1,400,176	2,212,986	3,550,457	3,185,441
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	1,519,948	1,403,880	2,272,133	3,415,230	2,955,645
永續資本工具持有人	36,750	—	—	—	—
非控制性權益	100,016	(3,360)	24,114	135,227	229,796
	1,656,714	1,400,520	2,296,247	3,550,457	3,185,441
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)					
— 基本	34.56	35.00	54.71	84.73	72.53
— 攤薄	34.54	34.98	54.71	84.73	72.53

截至12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	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
股息	252,278	—	320,773	243,065	244,107

* 若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



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

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