



POWERLONG
宝龙地产

寶龍地產 2015

年報

寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼 : 1238



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	13
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	38
董事會報告	48
獨立核數師報告	63
綜合資產負債表	65
綜合全面收益表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	71
五年財務摘要	159

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2015年12月31日，本集團已擁有52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
張洪峰先生(於2015年10月14日獲委任)
郭君先生(於2015年10月13日退任)

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

審核委員會

魏偉峰先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

薪酬委員會

梅建平先生(主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

提名委員會

許健康先生(主席)
梅建平先生
丁祖昱先生

公司秘書

葉艷婷女士(於2015年10月14日獲委任)
肖櫻林女士(於2015年10月14日辭任)

授權代表

許華芳先生
葉艷婷女士(於2015年10月14日獲委任)

註冊辦事處

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

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心58樓5813室

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

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
中國民生銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
華僑銀行
台灣第一銀行
中信銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司

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

2月

- 獲得上海閔行區吳涇商業用地
- 青島膠州寶龍廣場開業

5月

- 德銀首予本公司債券「買入」評級
- W酒店正式簽約入駐廈門寶龍一城

7月

- 成立寶龍酒店集團

6月

- 首家自營酒店「蓬萊寶龍客棧」開業

3月

- 花旗調升本公司評級至「買入」

9月

- 鎮江寶龍廣場開業
- 首家「藝築酒店」於福建安溪開業

12月

- 獲得上海松江區九亭商業用地*
- 本公司全資附屬公司獲中國證券監督管理委員會核准公開發行面值總額不超過人民幣40億元的公司債券
- 上海寶山寶龍廣場開業
- 上海臨港寶龍廣場開業
- 上海虹橋寶龍天地商業街開業
- 杭州富陽寶龍廣場開業
- 杭州蕭山寶龍廣場試運營

11月

- 獲得上海寶山區寶楊路商業用地
- 成功發行三年期2億美元優先票據
- 上海奉賢寶龍廣場開業

* 由項目公司持有該地塊，本集團持有該項目公司33%股權。



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

- 2015中國房地產百強企業：2006-2015連續10年中國房地產百強企業
- 2014-2015中國房地產年度社會責任感企業
- 2015中國房地產百強企業
- 2015中國商業地產優秀企業
- 寶龍地產：連續5年獲2015中國商業地產公司品牌價值TOP 10
- 寶龍廣場：連續6年獲2015中國商業地產項目品牌價值TOP 10

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

- 2015中國房地產開發企業商業地產十強企業
- 2015中國房地產開發企業五十強
- 2015中國房地產開發企業上海市10強
- 2015中國房地產上市公司綜合實力50強
- 2015中國房地產上市公司發展速度5強
- 2015中國房地產開發企業品牌價值50強
- 2015中國房地產開發企業品牌價值商業地產10強
- 2015中國物業管理企業品牌價值50強
- 2015中國房地產最佳僱主企業

媒體類獎項

- 2015區域價值標杆樓盤－七寶寶龍城(「人民網」頒發)
- 最具價值企業－寶龍地產(「人民網」頒發)
- 2015中國城市運營商百強(「地產中國網」頒發)
- 2015中國房地產年度紅榜－最專注商業地產標杆(「地產中國網」頒發)
- 2015年度城市發展貢獻獎－寶龍地產(「網易」頒發)
- 2015年度十大領軍企業－寶龍地產(「搜狐網」頒發)
- 2015年度最佳商業發展商(「觀點地產網」頒發)
- 2015中國最具影響力商業地產運營商(「觀點地產網」頒發)
- 2015中國藍籌地產(「經濟觀察報」頒發)
- 2015中國商業地產價值榜－卓越公司(「經濟觀察報」頒發)
- 2015年度價值地產企業(「每日經濟新聞」頒發)
- 2015年度最具價值商業地產(「每日經濟新聞」頒發)

許健康先生之個人獎項

- 2015中國房地產百強企業家
- 2015中國房地產品牌貢獻人物
- 福建省華僑捐贈公益事業突出貢獻獎

許華芳先生之個人獎項

- 2015中國商業地產價值榜－年度風雲人物
- 2015中國地產時代奧斯卡十大風雲人物
- 2015年度領導力人物－許華芳

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2015年12月31日止年度之經審核全年業績。於回顧年內，本集團實現收益人民幣119.1億元及淨利潤人民幣23.4億元，分別同比上升約23.2%及54.9%。每股基本盈利為人民幣52.4分，董事會建議派發2015年末期股息每普通股港幣9.0分。

市場回顧

2015年，面對全球經濟增速放緩，中國中央政府堅持穩中求進的工作總基調，實施一系列以穩定增長為目標的創新宏觀調控政策，使經濟運行保持在合理區間，人民生活持續改善。中國房地產市場方面，在「去庫存」的主旋律中，中央及地方各級政府出台多重支持政策，降低購房成本，鼓勵改善性需求入市。在寬鬆的政策刺激下，中國一、二線城市的房地產市場明顯復蘇，而三、四線城市庫存壓力仍然較大。

合約銷售再創歷史新高

在市場環境複雜多變的情形下，本集團堅持「以上海為中心，深耕長三角」的發展策略，準確把握市場趨勢，結合年度「去庫存、提效能、做標杆、再突破」之經營方針，合約銷售再創歷史新高，達人民幣143億元。可觀的銷售成績也肯定了集團重組營銷團隊、進一步規範營銷標準、加大自媒體應用等一系列促進銷售增長的有效舉措。

天津濱海、安徽阜陽*、上海虹橋寶龍城、上海七寶、廈門寶龍一城、上海奉賢等項目獲得市場的熱烈反應。天津濱海項目自開盤起累計認購住宅房源3,600餘套，認購金額已超人民幣20億元。安徽阜陽項目*自開盤起已熱銷3,000餘套房源，累計銷售額超人民幣20億元。上述各項目的成功，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其可行性。

* 該項目由合營公司持有，本集團佔該合營公司45.9%股權。

聚焦上海，鞏固佈局長三角區域

本集團堅定推進「以上海為中心」的發展戰略，精心佈局，謹慎嚴格地尋求優質的土地收購機會。回顧年內，本集團繼續堅持低成本土地儲備策略，新增位於上海閔行區吳涇、上海寶山區寶楊路及上海松江區九亭**的地塊，進一步鞏固本集團在上海的土地儲備。截至2015年度，本集團於上海清晰呈現出11個項目，東、西、南、北戰略佈局成型的格局，為本集團聚焦上海奠定了堅實的基礎，市場競爭力將進一步加強。根據克而瑞統計，2015年上海商業物業銷售金額、面積排名中，本集團均位列榜首。

截至2015年12月31日止，集團的土地儲備總建築面積為12.1百萬平方米(其中包括已運營投資性物業面積約2.1百萬平方米)，可供集團三至五年的項目開發。從土地儲備所屬區域來分析，目前位處於一、二線城市的土地儲備已佔本集團開發中及持作未來發展之土地儲備的63.3%，我們有信心憑藉優質的土地資源持續推動本集團長遠健康發展。

** 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司33%股權。

商業經營突顯核心競爭力

於回顧年內，本集團旗下的商業集團圓滿完成歷史上最密集的開業任務。高效的招商和有利的籌備組織，保障了七個寶龍廣場開業，特別是上海虹橋寶龍天地商業街、上海奉賢寶龍廣場、上海臨港寶龍廣場、上海寶山寶龍廣場於2015年12月集中開業，在區域內引起了極大的轟動，備受矚目。截至2015年，本集團目前經營及管理的商業廣場已達到25家，開發項目及開業面積均位居行業前列。其中，上海臨港寶龍廣場的開業率達90%，上海奉賢項目開業3天客流更是創下50萬人次。新開業的項目取得如此突出的開業成績是本集團商業核心競爭力的綜合體現。

上述提及的寶龍廣場均充分考慮了當地的市場特點：上海虹橋寶龍天地以「特色美食、社區配套、購物休閒、兒童娛樂、醫療美容」為五大主題，秉持「健康生活城，寶龍好鄰家」的商業經營理念，切實融合虹橋寶龍城社區，全面提升區域內居民的文化生活品質；上海臨港項目緊鄰臨港公共交通樞紐站，並首次將H&M等國際品牌以及區域唯一巨幕影院引入浦東臨港地區，充分滿足當地家庭生活品質提升的需要；上海寶山項目是寶山羅店首個社區商業綜合體，秉承「寶龍廣場，讓生活更精彩」的品牌理念，引進國際快時尚、星級影院、主體兒童樂園、休閒電玩、特色美食、零售及配套多種業態，是寶山羅店最現代時尚的地標式商業中心。

進軍商業地產十二年，本集團已連續五年獲得中國商業地產公司品牌價值十強，我們運營的「寶龍廣場」已連續六年獲得中國商業地產公司品牌價值十強。2015年，本集團錄得租金及物業管理服務收入人民幣11億元，較去年增長20.7%，突顯了商業經營成為本集團核心競爭力的堅實基礎。

融資高效創新，債券評級展望上調

本集團的綜合融資成本自2014年8.05%、2015年上半年7.68%，進一步降低至2015年全年7.55%。於2015年11月，本公司發行了三年期2億美元7.625%優先票據，以募集所得資金於2016年1月完成提早贖回2018年到期2.5億美元11.25%優先票據，成功通過優質低息融資置換了往期的高息債務。此外，本公司實現了融資渠道的多元化。本公司全資附屬公司上海寶龍實業發展有限公司於2015年12月獲中國證監會批准公開發行面值總額不超過人民幣40億元公司債券。截至本年報日期，連同非公開發行的人民幣10億元公司債券，本集團已完成總額人民幣42億元的發行。

本集團債務結構優化的同時，得益於業績提升，我們在資本市場評級也有新突破。2016年1月，穆迪正式將本公司企業及債券評級展望由「穩定」上調至「正面積極」，這是資本市場對寶龍近年努力的公開認可。

截至2015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2014年底上升約35.9%至人民幣67億元。

推進集團多元化戰略

本集團旗下的寶龍酒店集團於2015年7月正式成立，以國際品牌酒店、自創品牌連鎖酒店和自創品牌連鎖餐廳為核心業務，是本公司上市以來一系列創新升級的戰略調整的重要環節。於2015年，寶龍酒店集團開業五家酒店，並推出藝術酒店模式，旗下的城市商務酒店「藝築」品牌於2015年9月首次在福建安溪正式亮相；開創寶龍自創品牌連鎖餐廳「趙家庄」及「屬於薯魚」，於本年報日已開業共四家門店。寶龍酒店集團的成立標誌著本公司自創連鎖酒店及餐飲品牌的正式起航。

投資方面，本集團於2015年12月參與增資上海人壽保險股份有限公司，嘗試利用保險資金為本公司進入其他領域發展提供有力條件，資本投資繼續穩健發展。

管理務實化簡，促同求精

面對國內房地產行業調整，本集團為加強協同，推動管理扁平化，於年內進行了幅度較大的架構優化，將技術、成本、營運三大中心合併成大營運平台，由執行副總裁統籌管理。在化簡、促同、求精的指導意見下，本集團在下半年繼續明確了內部各中心的管理職能定位，使得本集團對各個項目實現了更簡明、更統一的管控，降低內耗，促進共享協同。

展望

預期2016年，在中國中央政府堅持穩中求進，繼續穩定和完善宏觀經濟政策和保持經濟中高速增長的背景下，雖然房地產市場未來會進入長周期調整的新常態，但房地產行業將平穩健康發展，政策將維持寬鬆的基調。預計為實現十三五規劃推進新城鎮化、提高人民生活水平和質量的目標，未來中央及地級政府將繼續因城施策，推動改善性需求於2016年持續釋放。

因此，本集團著眼自身發展，結合當前國內外經濟形勢，制定「五年計劃」，為2016–2020的發展定下具體藍圖。「五年計劃」提出主業板塊「三輪驅動」的商業地產戰略，目標讓本集團成為商業營運專家、品質地產行家及資產管理贏家；明確酒店、文化及投資為本集團的三個輔業板塊，以盈利第一、協同第二、活力第三的原則為本集團創造更大價值；並提出「聚焦、精品、資本」的三個戰略要素，堅定本集團聚焦上海為核心的長三角區域、全面提升產品和服務品質及加強市值管理以提高股東回報。

面對2016年的新機遇，本集團確立了「凝聚共識、突破品質、卓越運營、再塑團隊」的工作方針，精益求精，全方位推動能力建設，升級品牌形象。本集團將以實現2016年上海七寶與杭州濱江兩個標杆項目的完美開業為契機，矢志不斷鞏固在上海、在商業地產領域的領先地位，為股東爭取最佳長期回報。

根據當前中國房地產市場發展形勢，去庫存仍然是本集團2016年的營銷主線。本集團將進一步提高2016年銷售目標至人民幣15,000百萬元，同比增長15.4%，本集團有信心完成該目標。本集團將持續推進營銷團隊的全面梳理，明確大客戶部、渠道部、租賃部的管理機制和團隊配置；針對本集團以商辦為主的特點，貫徹開大盤思路，創新商辦銷售模式，突破商業整租整售；啟動上海區客戶體驗計劃，拓寬營銷渠道，完善客戶體系，創新培育銷售突破點。

「塑精品、提效能、確保標杆亮相」是2016年本集團的商業經營方針。著眼塑造精品，嚴格把關新開業項目的品質細節，全面提升效能，針對所有在營項目制定提升計劃，並堅定、高效地推進執行。同時，本集團將會更高效、更系統地推進開業工作，確保2016年五個商業廣場的招商和開業，特別是保證上海七寶和杭州濱江兩個標杆項目的完美開業。

2016年初，本集團辦公總部正式落戶上海七寶項目，不僅再次突顯「聚焦上海」的發展戰略，為後續項目的落成奠定堅實的基礎，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。

面對挑戰與機遇並存的2016年，本集團將齊心協力，抓住機遇，迎難而上，審慎佈局，穩健發展，全方位推動能力建設，升級品牌形象，鞏固聚焦上海佈局，保持在商業地產領域的領先地位，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

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。本人僅代表董事會藉此向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好理想的回報，為社會創造更大的價值。

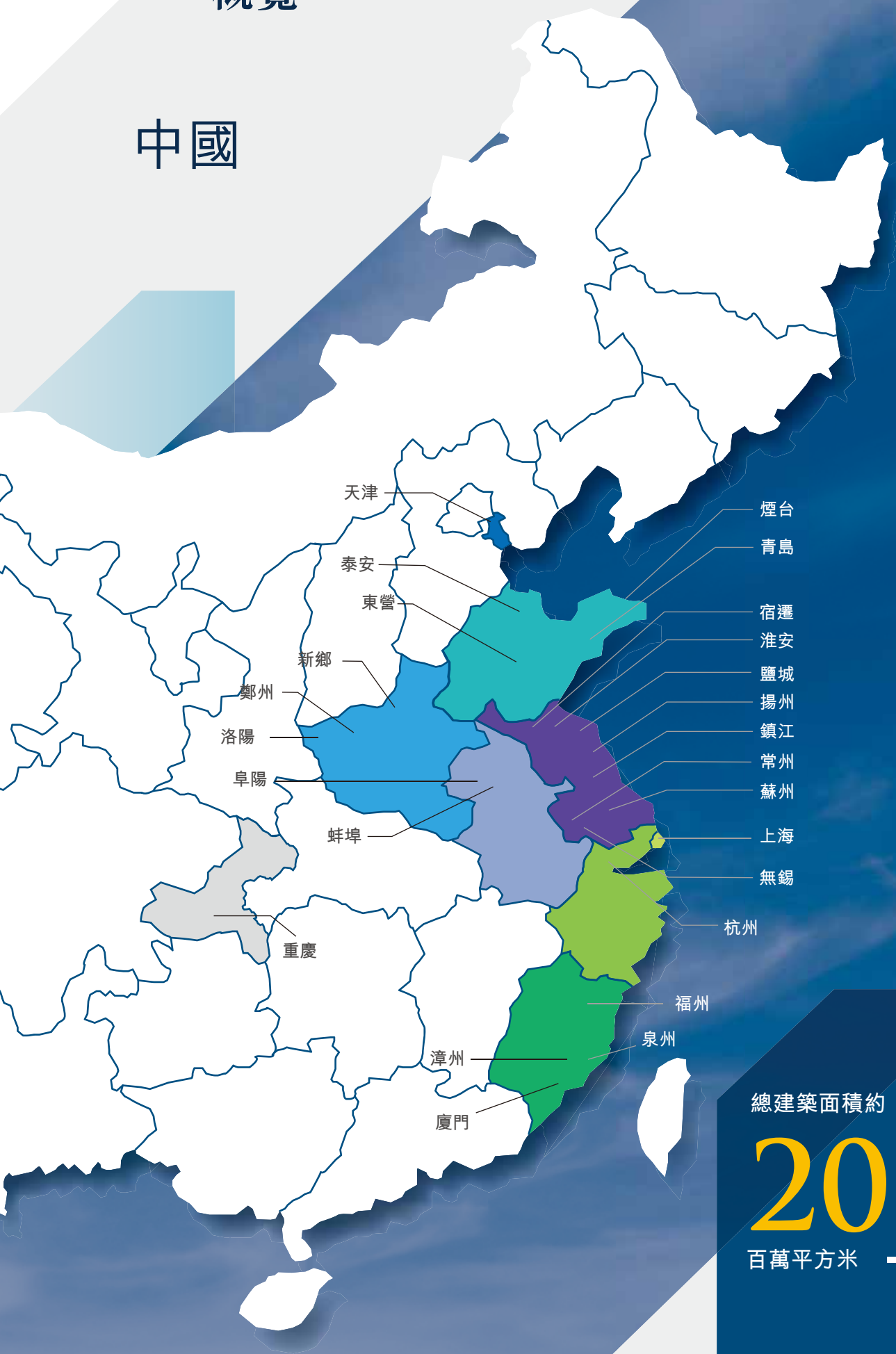
許健康

主席

2016年3月15日

業務概覽

中國



總建築面積約

20.4

百萬平方米

概覽

物業開發

截至2015年12月31日，本集團擁有52個處於不同發展階段的物業開發項目。本集團目前擁有18個完全竣工項目，其中，5個位於福建省、5個位於山東省、3個位於江蘇省、1個位於浙江省、1個位於河南省、1個位於安徽省、及2個於上海市。本集團擁有開發中項目或持作未來發展項目34個，其中，9個位於上海市、5個位於山東省、6個位於江蘇省、4個位於福建省、3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2015年12月31日，本集團持有總建築面積約為3,014,349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、常州市、宿遷市及鹽城市、浙江省的杭州市、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、李滄區和即墨市)、河南省的鄭州市、洛陽市和新鄉市、安徽省的蚌埠市、以及重慶市。

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。本集團旗下的寶龍酒店集團於2015年7月正式成立，以國際品牌酒店、自創品牌連鎖酒店和自創品牌連鎖餐廳為核心業務。截止2015年12月31日，本集團旗下擁有7家國際品牌酒店(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、鹽城雅樂軒酒店、重慶寶龍戴斯大酒店及上海寶龍麗笙酒店)，3家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店及蓬萊寶龍客棧)，及2家自創品牌連鎖餐廳。



建築面積(於2015年12月31日)

截至2015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)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
上海市	上海七寶寶龍城	商業	381	232	148	-
	上海虹橋寶龍天地	商業/住宅	320	124	196	-
	上海嘉定寶龍廣場	商業	193	-	193	-
	上海奉賢寶龍廣場	商業	179	179	-	-
	上海寶山寶龍廣場	商業	36	-	36	-
	上海曹路寶龍廣場	商業	168	168	-	-
	上海臨港寶龍廣場	商業	87	71	16	-
	上海青浦寶龍廣場	商業	347	-	347	-
	上海吳淞寶龍廣場	商業	93	-	93	-
	上海寶山寶楊路地塊	商業	268	-	-	268
	上海松江九亭地塊*	商業	302	-	-	302
小計			2,373	775	1,029	570
江蘇省	宿遷寶龍廣場	商業/住宅	486	486	-	-
	常州寶龍廣場	商業/住宅	1,054	369	265	420
	揚州寶龍金輪廣場**	商業/住宅	235	-	235	-
	無錫旺庄寶龍廣場	商業/住宅	287	287	-	-
	無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業/住宅	351	224	80	47
	鎮江寶龍廣場	商業/住宅	357	59	254	43
	淮安寶龍廣場	商業	154	-	33	121
	鹽城寶龍廣場	商業/住宅	495	495	-	-
	蘇州太倉寶龍廣場	商業/住宅	289	266	-	22
小計			3,706	2,186	867	653
浙江省	杭州富陽寶龍廣場	商業/住宅	193	193	-	-
	杭州下沙寶龍廣場	商業/住宅	354	226	128	-
	杭州濱江寶龍城	商業	397	-	256	141
	杭州蕭山寶龍廣場**	商業	223	-	223	-
小計			1,167	418	608	141
安徽省	阜陽寶龍廣場**	商業/住宅	762	-	762	-
	蚌埠寶龍廣場	商業/住宅	499	499	-	-
小計			1,260	499	762	-
天津市	天津于家堡寶龍國際中心**	商業/住宅	359	197	162	-
	天津北綠地地塊	商業	110	-	-	110
	天津濱海寶龍城	商業/住宅	759	-	664	94
小計			1,228	197	826	204
山東省	東營寶龍廣場	商業/住宅	463	-	244	218
	青島即墨寶龍廣場	商業/住宅	618	618	-	-
	泰安寶龍廣場	商業/住宅	284	284	-	-
	煙台海陽寶龍城	商業/住宅	935	139	-	796
	煙台萊山寶龍廣場	商業/住宅	172	47	125	-
	煙台蓬萊寶龍廣場	商業/住宅	354	146	170	37
	膠州寶龍廣場	商業/住宅	335	335	-	-
	膠州寶龍城	商業/住宅	377	-	377	-
	青島城陽寶龍廣場	商業/住宅	707	707	-	-
	青島李滄寶龍廣場	商業/住宅	369	369	-	-
	小計			4,612	2,644	917
河南省	新鄉寶龍廣場	商業/住宅	1,296	486	295	515
	洛陽寶龍廣場	商業/住宅	1,371	1,067	122	181
	鄭州寶龍廣場	商業/住宅	252	252	-	-
小計			2,918	1,804	417	697

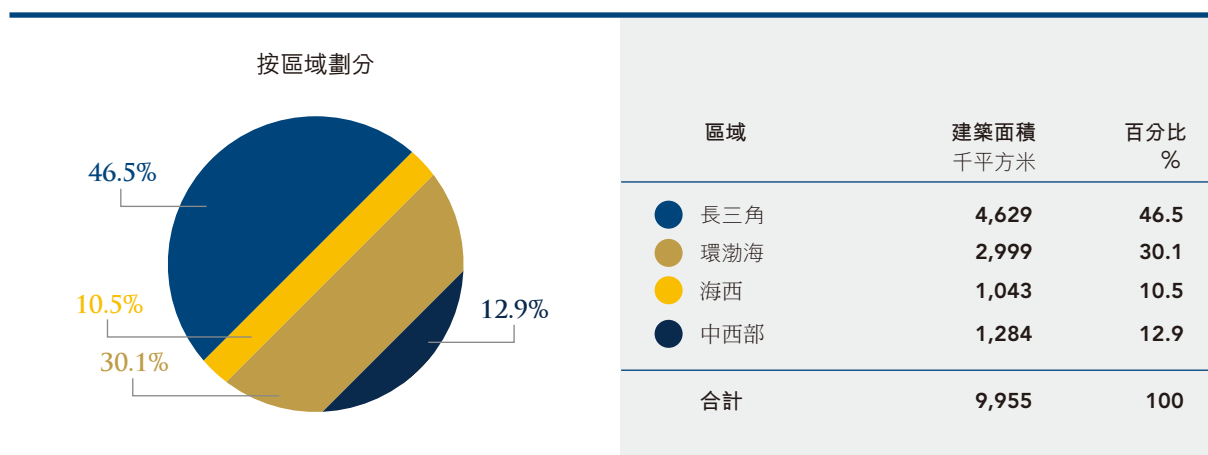
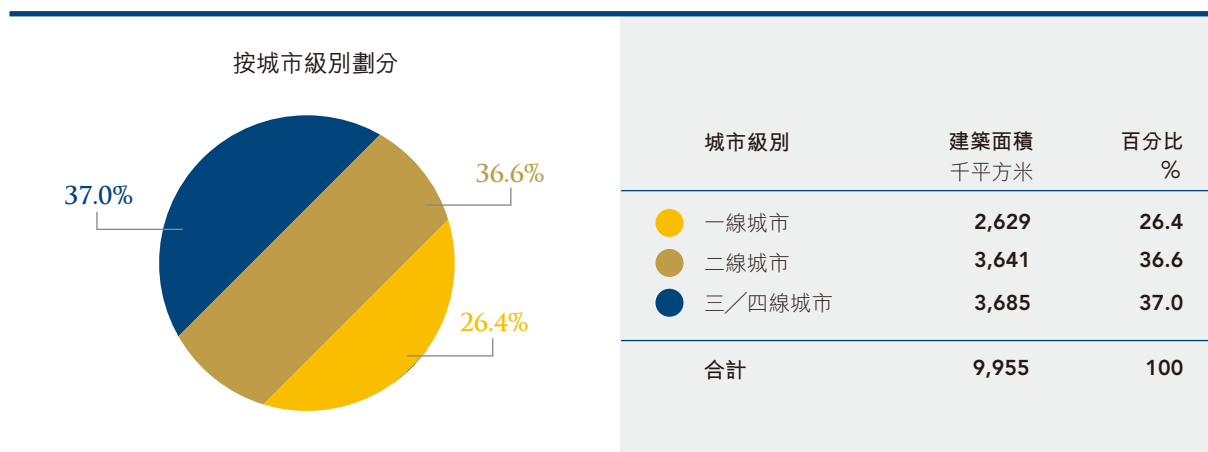
* 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司33%股權。

** 該等地塊由合營公司持有。有關該等合營公司的詳情請參閱綜合財務報表附註14。

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)	發展中物業 (千平方米)	持作未來 發展的物業 (千平方米)
重慶市	重慶合川寶龍廣場	商業/住宅	621	451	158	12
小計			621	451	158	12
福建省	廈門寶龍一城	商業	383	-	383	-
	廈門寶龍御湖官邸	商業/住宅	78	78	-	-
	泉州安溪寶龍廣場	商業/住宅	332	332	-	-
	泉州晉江寶龍金色家園	商業/住宅	144	144	-	-
	泉州永春寶龍廣場	住宅	380	172	169	39
	泉州安海寶龍豪苑	住宅	54	54	-	-
	泉州晉江寶龍廣場	商業/住宅	820	479	128	213
	漳州雲霄•將軍一號	商業/住宅	111	-	111	-
	福州寶龍廣場	商業	218	218	-	-
小計			2,520	1,477	792	251
總計			20,406	10,255	6,572	3,580

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2015年12月31日)註



註： 於2015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2.1百萬平方米，土地儲備總建築面積約為12.1百萬平方米。

運營中的購物商場



上海奉賢寶龍廣場

上海市

上海寶山 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約11,000平方米^註

上海臨港 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月
運營面積：
約20,000平方米^註

上海奉賢 寶龍廣場

開幕日期：
2015年11月
運營面積：
約40,000平方米^註

上海曹路 寶龍廣場

開幕日期：
2013年12月
運營面積：
約32,000平方米^註

江蘇省



宿遷寶龍廣場

鎮江 寶龍廣場

開幕日期：
2015年9月
營運面積：
約69,000平方米^註

宿遷 寶龍廣場

開幕日期：
2011年9月
運營面積：
約121,000平方米^註

鹽城 寶龍廣場

開幕日期：
2011年9月
運營面積：
約135,000平方米^註

無錫 寶龍廣場

開幕日期：
2010年10月
運營面積：
約106,000平方米^註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場



泉州安溪寶龍廣場

福建省

晉江 寶龍廣場

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 寶龍廣場

開幕日期：
2007年4月

運營面積：
約95,000平方米^註



杭州下沙寶龍廣場

浙江省

杭州富陽 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月

運營面積：
約22,000平方米^註

杭州蕭山 寶龍廣場

開幕日期：
2015年12月

運營面積：
約64,000平方米^註

杭州下沙 寶龍廣場

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。

河南省



鄭州寶龍廣場

新鄉 寶龍廣場

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



天津于家堡寶龍國際中心

天津于家堡 寶龍國際中心

開幕日期：
2014年12月

運營面積：
約45,000平方米註

註： 不含地下車位。

運營中的購物商場

山東省



青島膠州寶龍廣場

青島膠州 寶龍廣場

開幕日期：
2015年2月

運營面積：
約68,000平方米^註

泰安 寶龍廣場

重新開幕日期：
2012年9月

運營面積：
約49,000平方米^註

青島即墨 寶龍廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約118,000平方米^註

青島李滄 寶龍廣場

開幕日期：
2011年12月

運營面積：
約107,000平方米^註

青島城陽 寶龍廣場

開幕日期：
2009年10月

運營面積：
約215,000平方米^註



青島李滄寶龍廣場

註： 不含地下車位。



蚌埠寶龍廣場

安徽省

蚌埠 寶龍廣場

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 寶龍廣場

開幕日期：
2014年12月

運營面積：
約74,000平方米^註



重慶合川寶龍廣場

註： 不含地下車位。

酒店

山東省

青島寶龍藝築酒店

開幕日期：
2015年6月

客房數量(套)：
170

地址：
中國山東省青島李滄區
青山路689號

蓬萊寶龍客棧

開幕日期：
2015年5月

客房數量(套)：
202

地址：
中國山東省烟台市
蓬萊市海濱路6號



青島寶龍福朋酒店

海陽雅樂軒酒店

開幕日期：
2011年7月

客房數量(套)：
145

地址：
中國山東省煙台海陽市
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



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：
中國江蘇省鹽城亭湖區
迎賓南路99號

江蘇省

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



上海寶龍麗笙酒店

上海市

上海寶龍麗笙酒店

開幕日期：
2015年12月
客房數量(套)：
196
地址：
中國上海市浦東新區
金海路2449弄2號

福建省

安溪寶龍藝築酒店

開幕日期：
2015年9月
客房數量(套)：
98
地址：
中國福建省泉州市安溪
城廂鎮建安大道17號



安溪寶龍藝築酒店



重慶寶龍戴斯大酒店

重慶市

重慶寶龍戴斯大酒店

開幕日期：
2015年12月
客房數量(套)：
242
地址：
中國重慶市合川區
灘岩路223號

管理層 討論與分析

業務回顧

截至2015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。

在市場環境複雜多變的情形下，本集團堅持「以上海為中心，深耕長三角」的發展策略，準確把握市場趨勢，結合年度「去庫存、提效能、做標杆、再突破」之經營方針，於回顧年內取得了令人滿意的成績。



許華芳
總裁



物業開發

截至2015年12月31日止年度，本集團合約銷售額約為人民幣14,305百萬元(2014年：人民幣10,648百萬元)，較2014年同期增加約34.3%。於2015年，本集團合約銷售面積約為1,532,013平方米(2014年：1,208,555平方米)，較2014年同比增加約26.8%。

結合本集團所採納的多個發展策略，截至2015年12月31日，本集團合約銷售再創歷史新高。回顧年內，其中貢獻較大的主要項目位於天津濱海、安徽阜陽、上海虹橋寶龍城、上海七寶、廈門寶龍一城及上海奉賢。

回顧年內，本集團的合約銷售業態分布如下：

業態	二零一五年財政年度		
	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	522,698	8,255,071	15,793
住宅	1,009,315	6,049,458	5,994
合計	1,532,013	14,304,529	9,337

回顧年內，可觀的銷售成績肯定了本集團重組營銷團隊、進一步規範營銷標準、加大自媒體應用等一系列促進銷售增長的有效舉措。天津濱海、安徽阜陽、上海虹橋寶龍城、上海七寶、廈門寶龍一城、上海奉賢等項目獲得市場的熱烈反應，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其可行性。

物業投資及物業管理服務

為獲取穩定及經常性之收入，本集團亦保留及經營購物商場等若干商業物業供租賃之用。於2015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3,014,349平方米(2014年：2,832,095平方米)，較2014年增加約6.4%。

回顧年內，本集團圓滿完成了歷史上最密集的開業任務。由本集團運營之上海奉賢寶龍廣場、上海臨港寶龍廣場、上海寶山寶龍廣場、杭州蕭山寶龍廣場、杭州富陽寶龍廣場、鎮江寶龍廣場、青島膠州寶龍廣場7個物業項目先後於2015年成功開業。其中，上海臨港寶龍廣場的開業率達90%，上海奉賢項目開業3天客流更是創下50萬人次。

得益於高效的招商和有利的籌備組織，新開業的項目取得突出的開業成績，是本集團商業核心競爭力的綜合體現。

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。本集團旗下的寶龍酒店集團於2015年7月正式成立，以國際品牌酒店、自創品牌連鎖酒店和自創品牌連鎖餐廳為核心業務。截止2015年12月31日，本集團旗下擁有7家國際品牌酒店(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、鹽城雅樂軒酒店、重慶寶龍戴斯大酒店及上海寶龍麗笙酒店)，3家自創品牌連鎖酒店(青島寶龍藝築酒店、安溪寶龍藝築酒店及蓬萊寶龍客棧)，及2家自創品牌連鎖餐廳。

土地儲備補充

本集團的土地儲備策略為確保足以支持本集團未來約三至五年的用地發展，堅定推進「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2015年12月31日，本集團擁有優質土地儲備的總建築面積約為12.1百萬平方米，其中，正在開發建設中的物業約為6.4百萬平方米；持作未來發展物業約為3.6百萬平方米；運營中的商場約為2.1百萬平方米。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、美食廣場及其他消閒設施、優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

於回顧年內，本集團在土地投資決策方面堅持審慎和嚴格的標準，於2015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
上海吳涇寶龍廣場	商業	41	92	444
上海寶山區寶楊路地塊	商業	57	268	1,222
上海松江區九亭地塊**	商業	83	302	1,236
合計		181	662	2,902

* 總建築面積包含地下車位

** 該地塊由項目公司持有，本集團持有該項目公司33%股權。

財務回顧

收益

本集團的收入主要包括物業銷售、投資物業租金收入及物業管理服務收入，其他物業開發相關服務收入，本集團於截至2015年12月31日止年度的總收益為人民幣11,907百萬元(2014年：人民幣9,663百萬元)，較2014年同期增加約23.2%，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2015年12月31日止年度，已售及交付項目的收入約人民幣10,481百萬元(2014年：人民幣8,265百萬元)，較2014年同期之金額增加約26.8%，主要是由於物業銷售之單價增長所致。

回顧年內，已售及交付物業業態分布如下：

		截至2015年12月31日止十二個月		
		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
上海七寶寶龍城	商業	24,309	911,049	37,477
上海曹路寶龍廣場	商業	14,643	291,321	19,895
上海奉賢寶龍廣場	商業	35,879	827,401	23,061
上海虹橋寶龍城	商業	28,180	361,011	12,811
	住宅	7,885	137,944	17,494
上海臨港寶龍廣場	商業	12,270	242,671	19,778
上海寶山寶龍廣場	商業	3,976	118,157	29,717
蘇州太倉寶龍廣場	商業	471	2,665	5,661
無錫寶龍廣場	商業	232	1,909	8,224
無錫玉祁寶龍湖畔花城	商業	164	1,473	8,959
	住宅	22,597	101,014	4,470

		截至2015年12月31日止十二個月		
		已出售及 交付建築 面積 (平方米)	已出售及 交付金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣/平方米)
常州寶龍廣場	商業	7,599	104,571	13,762
	住宅	79,637	511,675	6,425
鎮江寶龍廣場	商業	4,812	63,818	13,263
	住宅	93,539	437,157	4,674
宿遷寶龍廣場	商業	4,468	26,575	5,948
	住宅	670	2,728	4,074
杭州下沙寶龍廣場	商業	3,972	109,376	27,536
	住宅	2,691	30,191	11,220
杭州濱江寶龍城	商業	13,463	518,512	38,514
杭州富陽寶龍廣場	商業	8,472	127,552	15,055
	住宅	83,413	748,076	8,968
蚌埠寶龍廣場	商業	513	10,079	19,645
天津寶龍城	住宅	139,008	851,020	6,122
青島城陽寶龍廣場	商業	710	11,341	15,977
	住宅	1,063	7,726	7,265
青島李滄寶龍廣場	商業	169	1,284	7,598
青島即墨寶龍廣場	商業	14,825	73,106	4,931
	住宅	914.21	4,120	4,506
膠州寶龍廣場	商業	15,154	141,986	9,370
	住宅	87,050	485,307	5,575
泰安寶龍廣場	商業	304	3,468	11,408
煙台蓬萊寶龍廣場	商業	5,549	52,096	9,388
	住宅	19,931	141,600	7,105
煙台海陽寶龍城	商業	514	4,468	8,693
	住宅	3,304	18,402	5,570
煙台萊山寶龍廣場	商業	7,763	175,050	22,551
	住宅	30,272	201,960	6,672
廈門寶龍禦湖觀邸	商業	677	21,353	28,688
	住宅	200	10,741	53,588
泉州安溪寶龍廣場	商業	26,729	198,933	7,443
	住宅	671	2,803	4,179
泉州晉江寶龍廣場	商業	5,087	25,670	5,046
	住宅	12,800	75,851	5,926
泉州永春寶龍廣場	商業	3,840	43,806	11,407
	住宅	87,033	417,415	4,796
漳州雲霄將軍一號	商業	769	13,191	17,153
	住宅	20,156	104,268	5,173
鄭州寶龍廣場	商業	429	921	2,147
洛陽寶龍廣場	商業	6,907	134,341	19,451
	住宅	149,794	812,393	5,424
新鄉寶龍廣場	商業	13,126	156,136	11,895
	住宅	62,415	298,079	4,776
重慶合川寶龍廣場	商業	3,481	34,854	10,012
	住宅	63,955	269,900	4,220
合計		1,238,454	10,480,514	8,463
	商業	269,456	4,810,144	17,851
	住宅	968,998	5,670,370	5,852

投資物業租金收入及物業管理服務收入

截至2015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552百萬元(2014年：人民幣445百萬元)，較2014年同期增加約24.0%。

截至2015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549百萬元(2014年：人民幣468百萬元)，較2014年同期增加約17.3%。

截至2015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1,101百萬元(2014年：人民幣912百萬元)，較2014年同期增加約20.7%。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2015年12月31日止年度，本集團其他收入為人民幣326百萬元(2014年：人民幣486百萬元)，較2014年同期減少約33%，主要是由於公司剝離百貨業務導致的收入減少，同時公司的酒店運營收入同比上升。

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2015年12月31日止年度，銷售成本約為人民幣7,985百萬元(2014年：人民幣6,880百萬元)，較2014年增加約16.1%，主要是由於回顧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2015年12月31日止年度，毛利為人民幣3,922百萬元(2014年：人民幣2,783百萬元)，較2014年同期有所增加；毛利率2015年為32.9%，較2014年的28.8%上升。

投資物業公允價值收益

截至2015年12月31日止年度，本集團錄得重估收益約人民幣1,504百萬元(2014年：人民幣599百萬元)，較2014年增加151.1%，重估收益主要是由於位於一、二線城市投資性物業的價值體現價導致的增加。

銷售及營銷成本及行政開支

截至2015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1,221百萬元(2014年：人民幣1,072百萬元)，較2014年增長約13.9%，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。本集團將繼續嚴格控制費用及成本，同時致力擴展本集團的業務。

採用權益法核算之投資之分佔利潤／(虧損)

採用權益法核算之投資之分佔稅後利潤為人民幣158百萬元(2014年：虧損人民幣0.7百萬元)，較2014年增加約226.7%，該項增長主要是由於合營公司收入增加所導致。

所得稅開支

截至2015年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣1,513百萬元(2014年：人民幣651百萬元)，較2014年增加約132.4%，主要是由於中國土地增值稅增加所致。

本公司擁有人應佔利潤

截至2015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2,071百萬元(2014年：人民幣1,371百萬元)，較2014年增加約51.1%。

每股基本盈利為人民幣52.41分(2014年：人民幣34.56分)，較2014年增加約51.6%。本公司擁有人應佔利潤及每股基本盈利的增長主要是由於回顧年內利潤增加。

截至2015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1,207百萬元(2014年：人民幣1,058百萬元)，較2014年同期上升約14.1%。

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2015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6,726百萬元(2014年：人民幣4,949百萬元)較2014年底上升約35.9%。

借款

本集團於2015年12月31日的借款總額為人民幣22,646百萬元(2014年：人民幣18,585百萬元)，增幅約為21.9%。本集團的借款包括銀行及其他借款約人民幣16,375百萬元、優先票據約人民幣5,278百萬元及公司債券約人民幣993百萬元。

在借款總額中，一年內到期的借款為人民幣6,011百萬元，一年後到期的借款約人民幣16,635百萬元。

於2015年11月26日，本公司按99.017%折讓完成發行總金額為200百萬美元之優先票據，名義利率為每年7.625厘，到期日為2018年11月26日。

於2015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70.0%(2014年12月31日：66.2%)。

截至2015年12月31日，總利息開支為人民幣1,602百萬元，較2014年的人民幣1,624百萬元減少約1.35%，主要是由於回顧年內利率減少所致。實際利率由2014年的8.05%減少到2015年的7.55%。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2015年12月31日，本集團將其賬面值為人民幣27,191百萬元(2014年：人民幣29,332百萬元)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2015年12月31日，有抵押的借款總額為人民幣16,328百萬元(2014年：人民幣14,640百萬元)。

或然負債

於2015年12月31日，本集團並無重大或然負債。

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	
	2015年 人民幣千元	2014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	8,062,268	6,462,924
就共同控制實體之借貸擔保	2,158,830	1,670,730
	10,221,098	8,133,654

承擔

(1) 物業發展支出的承擔

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
訂約但未撥備		
— 物業開發業務	5,613,503	6,261,982
— 收購土地使用權	1,016,049	41,461
	6,629,552	6,303,443

(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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年以內	4,152	15,887
一年以上但兩年以內	2,436	1,862
兩年以上但三年以內	1,735	191
	8,323	17,940

本公司面的潛在風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績、業務及前景可能會受多種風險及不確定性所影響。下文為本集團所識別的主要風險及不確定性。本集團未知或目前未必屬重大但日後可能變成重大的其他風險及不確定性亦可能存在。

業務風險

本集團業務高度依賴中國物業市場的表現。倘中國整體或本集團物業項目所在城市及區域的物業市場下行，或欠缺適合物業開發的土地儲備可能會對本集團業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，物業開發的性質為資本密集。儘管本集團主要透過結合預售及銷售所得款項、金融機構借款及內部資金而向其物業項目注資，倘未能取得足夠融資或未能於到期前重續本集團現有的信貸融資，可能會對本集團營運造成不利影響。

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。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

財務風險

本集團的財務風險管理載於綜合財務報表附註3。

重大收購及出售

截至2015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2015年12月31日止年度，本集團總共僱傭全職僱員8,219名(2014年：7,150名僱員)，回顧年內，本集團的員工成本的總額為人民幣755.2百萬元。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載於本年報「董事會報告」。

董事及 高級管理人員

執行董事

許健康，64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，38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、中華全國青年聯合會委員、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，現於長江商學院修讀DBA博士。彼於1999年畢業後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」、「中國房地產年度影響力人物」等多項殊榮。自2013年連續3年蟬聯「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，67歲，執行董事兼本集團執行副總裁，主要負責本集團的酒店管理。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，35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。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月起全面主持本集團旗下的商業集團經營工作。施思妮女士為執行董事許華芳先生之妻。

張洪峰，48歲，現任本公司執行副總裁兼營運管理中心總經理，於2004年12月加盟本公司，並於2015年10月14日獲委任為執行董事，主要負責本集團大營運平台，分營公司營運管理中心、成本控制中心、技術研發中心工作。張先生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、天津寶龍城市公司總經理、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、本公司副總裁兼外省區域公司總經理。彼於1989年7月在廣西大學取得工業電氣自動化專業學士學位，彼於2015年12月獲得同濟大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

非執行董事

許華芬，40歲，非執行董事。許女士是寶龍集團發展有限公司的董事總經理，負責寶龍集團發展有限公司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，54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公司秘書、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。魏博士曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港特許秘書公會前任會長，且於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。彼亦為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。魏博士目前擔任霸王國際(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、首創鉅大有限公司、海豐國際控股有限公司、長飛光纖光纜股份有限公司、北京金隅股份有限公司及中國民航信息網絡股份有限公司的獨立非執行董事。彼亦為LDK Solar Co., Ltd.的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.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。魏博士是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會會員。魏博士於2011年畢業於上海財經大學，獲得金融博士學位，於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，於1994年畢業於英國華瑞漢普敦大學，獲得榮譽法律學士，並於1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。

魏博士曾任中國人壽保險股份有限公司、方興地產(中國)有限公司、中國鐵建股份有限公司及三一重裝國際控股有限公司之獨立非執行董事。

梅建平，56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。彼亦於2015年獲委任為匯豐晉信基金管理有限公司及A股上市公司松遼汽車股份有限公司(上海股票代號：600715)的獨立非執行董事。

丁祖昱，43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，52歲，本公司副總裁兼首席財務官，負責本公司整體資本運作、融資、稅務及綜合財務管控。他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省政府農辦及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。他曾榮獲「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」、「2014年華尊獎—推動行業經濟發展最受尊敬十大品牌人物」及「2015年CFO發展中心中國資本運營TOP10人物」。彼於2009年8月加盟本公司。

洪群峰，43歲，本公司副總裁兼任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物業部經理、廈門誠毅房地產開發公司總經理助理、廈門百潤房地產顧問有限公司創始人兼總經理。彼於2015年畢業於同濟大學經管學院EMBA。彼於2005年加盟本公司。

鄭詠棠，40歲，本公司副總裁兼寶龍文化產業副總經理，負責本公司寶龍文化產業及美術館籌建管理工作。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、本公司副總裁兼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修讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)課程。彼於2000年1月加盟本公司。

黃永華，51歲，本公司副總裁兼行政人事中心總經理，負責品牌、法務、行政、人力資源及商學院管理。他曾先後擔任南京金鷹國際集團人力資源總監、副總裁，南京金鷹商貿集團副總裁，華誠集團總裁。彼於1987年畢業於中國紡織大學化學纖維專業，獲得學士學位。其後畢業於南京大學高級工商管理專業，獲得碩士學位。彼亦為正高級經濟師。彼於2010年8月加盟本公司。

呂翠華，40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。他曾先後擔任友富(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。彼為國家一級註冊建造師及高級工程師，現於同濟大學修讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)課程。彼於2010年5月加盟本公司。

葉艷婷，29歲，本公司公司秘書及董事會秘書，負責本公司上市合規管理。彼畢業於香港大學及澳洲蒙納什大學，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會士。加盟本公司前，葉女士在其他香港上市公司擁有約六年公司秘書相關工作經驗。彼於2015年8月加盟本公司。

除另有披露者外，董事會任何成員之間概無任何關係(包括財務／業務／家庭或其他重大／相關關係)，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13.51B(1)條予以披露。

企業 管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2015年12月31日止年度的企業管治報告。

遵守企業管治常規守則

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2015年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文。

董事會

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。董事會已向管理人員授權本集團日常經營的權力及責任。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，載於其各自的職權範圍內。

所有董事有個別及獨立接觸本公司高級管理人員的機會，以履行彼等的職責，而所有董事可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。董事會亦可接觸本公司公司秘書，以確保董事會程序及所有適用規則及法規皆獲遵守。

董事會組成

董事會現時包括九名董事，其中五名為執行董事、一名為非執行董事，以及三名為獨立非執行董事。於截至2015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。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。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。

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。

於截至2015年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成，而各董事出席本公司截至2015年12月31日止年度舉行的四次董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

	任期內董事會會議 已出席次數/ 舉行次數	任期內股東大會 已出席次數/ 舉行次數
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
張洪峰先生(於2015年10月14日獲委任)	1/1	0/0
郭君先生(於2015年10月13日辭任)	3/3	1/1
非執行董事		
許華芬女士	4/4	1/1
獨立非執行董事		
魏偉峰先生(審核委員會主席)	4/4	1/1
梅建平先生(薪酬委員會主席)	4/4	1/1
丁祖昱先生	4/4	1/1

許華芳先生及許華芬女士分別為許健康先生的兒子及女兒，而施思妮女士為許華芳先生的配偶。董事的簡歷載於本年報第33至37頁。

會議常規及守則

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開董事委員會會議，則發出合理通知。議程及具完整可靠資料的所附董事會文件應在董事會會議前至少三天向所有董事送出。董事委員會會議的材料根據相關董事委員會的職權範圍送出。

本公司公司秘書負責保管所有董事會及董事委員會會議之會議紀錄，當中記錄董事會及董事委員會所審議的事宜的足夠詳情及所作出的決定，包括董事提出的任何建議或所發表的反對意見。會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

董事會成員多元化政策

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。董事會所有委任均用人唯才，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。

委任及重選董事

董事的委任、重選及罷免程序及過程受本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)所規管，其文本已於聯交所網站及本公司網站發佈。

執行董事許健康先生、許華芳先生、肖清平先生、施思妮女士及張洪峰先生以及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂委任函，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。

根據組織章程細則，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。董事會在提名委員會的建議下，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。所有為填補臨時空缺而獲委任之董事均須在其獲委任後之第一個股東大會上接受股東選舉，而每位董事(包括按特定年期委任的董事)每三年須至少輪值告退一次。如是者，概無董事的委任年期長於三年。

董事對財務報表之承擔責任

董事確認其有責任編製截至2015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2015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。

本公司外聘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。

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。董事會主席與本公司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。董事會主席亦鼓勵董事積極參與，為董事會作出全面貢獻，以致董事會按本集團的最佳利益行事。作為本公司的總裁，許華芳先生負責本集團的日常營運、執行董事會制定及採納的業務政策、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。

根據企業管治守則第A.6.5條，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2015年12月31日止年度接受培訓的概要如下：

座談會日期： 2015年12月4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、張洪峰先生、許華芬女士、魏偉峰先生、梅建平先生、丁祖昱先生

座談會題目： 上市規則項下的環境、社會及管治匯報規定

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2015年12月31日止整個年度，均有遵守載於標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.6.4條，可能因職位或受僱而持有本集團非公開內幕消息或本集團證券的相關僱員(定義見上市規則)，亦須遵守不遜於標準守則的書面指引。

於截至2015年12月31日止年度，本公司迄今並無察覺董事及相關僱員有任何違反標準守則及書面指引的情況。

董事委員會

於回顧年內，董事會轄下有3個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以掌管本公司的特定事務。所有董事委員會均以書面訂明經董事會批准的職權範圍，載有董事委員會各自的職責。董事委員會的職權範圍經不時檢討，以應付上市規則的最新修訂及本公司的需要，並於聯交所網站及本公司網站可供股東查閱。

董事委員會有充足資源以履行其職責，並可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。

審核委員會

於回顧年內，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

丁祖昱先生

審核委員會的職權範圍遵照上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3.3條的規定訂立。審核委員會的主要職責是：

- 審閱財務報表、報告，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；
- 參考外聘核數師履行工作的表現，檢討及監管與本公司外聘核數師的關係、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；
- 檢討本公司財務監控、內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否足夠和有效；及
- 制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並向董事會作出建議。

審核委員會對本集團的風險管理及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2015年12月31日止年度內，審核委員會舉行了三次會議，以審閱財務業績，提出建議改善本集團的風險管理及內部監控並審閱本集團的持續關連交易。本公司首席財務官及本公司外聘核數師的代表均出席會議。

審核委員會個別成員出席截至2015年12月31日止年度會議的情況載列如下：

審核委員會成員	任期內審核委員會 會議出席次數／舉行次數
魏偉峰先生	3/3
梅建平先生	3/3
丁祖昱先生	3/3

薪酬委員會

於回顧年度，薪酬委員會包括三名成員，彼等絕大部分是獨立非執行董事：

梅建平先生(薪酬委員會主席)
許華芳先生
丁祖昱先生

薪酬委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第B.1.2條的規定，訂立書面職權範圍。薪酬委員會的主要職能為：(i)就我們全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式而具透明度的程序，向董事會作出建議；(ii)釐定董事及高級管理層的特定薪酬組合條款或對其作出建議(如有)；(iii)參照不時的公司目標及宗旨，檢討及批准管理層薪酬建議。

於截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱和審議本公司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2015年12月31日止年度會議的情況載列如下：

薪酬委員會成員	任期內薪酬委員會 會議出席次數／舉行次數
梅建平先生	1/1
許華芳先生	1/1
丁祖昱先生	1/1

提名委員會

於回顧年度，提名委員會包括三名成員，彼等絕大部分為獨立非執行董事：

許健康先生(提名委員會主席)

梅建平先生

丁祖昱先生

提名委員會已採納參考企業管治守則之守則條文第A.5.2條載列的規定，訂立書面職權範圍。提名委員會的主要職能為：(i)審閱董事會的架構、規模及組成；(ii)物色合適且合資格人士擔任董事會成員，並就挑選獲提名擔任董事之人選提供建議；(iii)就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；(v)審閱董事會成員多元化政策。

於截至2015年12月31日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，以審議執行董事的提名及審閱董事會架構並確認董事會的組成已符合本公司所採用之董事會成員多元化政策。

提名委員會個別成員出席截至2015年12月31日止年度會議的情況載列如下：

提名委員會成員	任期內提名委員會 會議出席次數／舉行次數
許健康先生	2/2
梅建平先生	2/2
丁祖昱先生	2/2

風險管理及內部監控

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2015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及風險管理系統充足而有效。

董事及高級管理層年度酬金

本公司董事及高級管理層的酬金乃按照本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至2015年12月31日止年度按等級劃分的高級管理層成員的酬金載列如下：

按等級劃分的年度酬金	個別人士數目
人民幣800,001元及以上	3
人民幣600,001元至人民幣800,000元	3
人民幣600,000元及以下	3

截至2015年12月31日止年度的董事酬金詳情載於財務報表附註39。

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2015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2015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／應付本公司外聘核數師酬金載列如下：

	已付／應付費用 (人民幣百萬元)
審核服務：	
• 年度審核(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	4.3
非審核服務：	
• 就本集團發行債券提供的服務	1.7

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。除董事會主席外，董事委員會的主席，(倘其缺席)個別董事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2015年12月31日止年度，本公司章程文件並無變動。

投資者關係概覽

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

本公司於2015年被邀參與了六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。

2015年本公司曾參與的大型投資者關係活動包括：

- 5月：德銀高收益大會(香港)
- 6月：花旗亞太房地產會議(香港)
- 10月：富瑞第五屆年度亞洲企業推介峰會(香港)
- 11月：美銀美林2015中國會議(北京)
- 11月：花旗2015第十屆中國投資者會議(澳門)
- 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*8301/+852-21691955
以郵寄方式：中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈8樓
香港皇后大道中99號中環中心58樓5813室
致：陶驍杰先生／劉琰女士
以電郵方式：ir@powerlong.com

董事會 報告

董事欣然提呈彼等截至2015年12月31日止年度之報告及本集團經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至2015年12月31日止年度之業績載於本年報第65至158頁。

於2016年3月15日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2015年12月31日止年度末期股息每普通股港幣9.0分，末期股息須待本公司股東（「股東」）將於2016年6月13日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。倘獲股東批准，末期股息將於2016年7月4日（星期一）或前後派發予2016年6月22日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

為確定合資格可享有末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2016年6月16日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

回顧年內無派發中期股息，並概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

儲備

本集團及本公司儲備於截至2015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17、18、38(a)以及綜合權益變動表內。

於2015年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,893百萬元（2014年：人民幣3,299百萬元）。

股本

於回顧年度內本集團股本變動詳情載於綜合財務報表附註17。

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。

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摘要載於本年報第159至160頁。

借貸

本公司及本集團於2015年12月31日之借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

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。

業務回顧

本集團於年內的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第8至12頁的主席報告書。本公司面臨的潛在風險及不明朗因素的描述載於本年報第24至32頁的管理層討論及分析。使用主要財務表現指標計算的本集團於年內的表現分析載於本年報第159至160頁的本集團五年財務摘要。自截至2015年12月31日止財政年度起已發生並影響本公司的重要事件詳情載於綜合財務報表附註40。

環保與遵守法律及法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國地產發展商及城市綜合體營運商，本集團須遵守中國全國、省及市政府所訂立的多項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規。合規程序已適當進行，以確保符合適用法律、規例及法規。於回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，相關僱員及相關營運單位不時留意適用法律、規例及法規的任何變動。

與持份者關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力與僱員設立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。

本公司提供公平而安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪金及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善於其職位上的表現及實現自我價值。

本集團明白到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品十分重要。本集團透過與客戶持續互動提升關係，以了解產品不斷變化的市場需求，本集團因而可主動作出回應。本集團亦已設立程序處理客戶投訴，確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。我們持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

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
張洪峰先生(於2015年10月14日獲委任)
郭君先生(於2015年10月13日退任)

非執行董事

許華芬女士

獨立非執行董事

魏偉峰先生
梅建平先生
丁祖昱先生

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)應至少每三年輪席退任。因此，肖清平先生、施思妮女士及許華芬女士將輪流退任董事，而彼等符合資格，並且於應屆股東週年大會上膺選連任董事。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。張洪峰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、張洪峰先生及非執行董事許華芬女士已與本公司簽訂服務合同，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。獨立非執行董事魏偉峰先生、梅建平先生及丁祖昱先生已與本公司簽訂一項委任函，自2015年10月14日起至2018年10月13日為期三年。概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何在沒有賠償(法定賠償除外)下，本集團不可於一年內終止的服務合約。

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39。

管理合同

於回顧年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政有關的合同。

董事於重大合約的權益

除於綜合財務報表附註36及下文「與關連人士交易」一節內所披露者外，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。

董事所擁有競爭業務之權益

董事許健康先生、許華芳先生及許華芬女士於從事酒店業務之若干公司擁有權益，而酒店業務是本公司核心業務，即商業物業的開發和營運的配套業務。這些公司經營的酒店是廈門寶龍大酒店及晉江寶龍大酒店。這兩間酒店的營運與本集團的業務模式截然不同，並屬獨立經營，而本集團發展項目內包含的酒店是作為大型多功能商業綜合項目的一部份開發。因此，上述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本公司日期為2009年9月25日的招股章程(「招股章程」)內。

除上文所披露者外，於2015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。

彌償及保險條文

本公司的組織章程細則表明，各董事有權以本公司資產彌償所其在執行職務時發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、成本、損害賠償或開支。該等條文於截至2015年12月31日止財政年度期間生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為董事及高級人員就對董事採取的法律行動安排適合的責任保險。

購股權計劃

根據本公司股東於2009年9月16日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃(「購股權計劃」)及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。

A. 購股權計劃

購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 購股權計劃的目的：

購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者(定義見下文2段)。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

2. 購股權計劃的參與者：

董事會可酌情向以下人士(統稱為「合資格參與者」)授出可認購若干數量之本公司股份的購股權，認購的數量將由董事會決定：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；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本年報日期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(相當於在本年報日期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2015年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

B. 首次公開發售前購股權計劃

首次公開發售前購股權計劃主要條款摘要載列如下：

1. 首次公開發售前購股權計劃的目的：

首次公開發售前購股權計劃旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的首次公開發售前合資格參與者(定義見下文第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本年報日期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(於本年報日期約為已發行股份數目的1.00%)。

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2015年 12月31日
		於2015年 1月1日	年內授出	年內已行使/ 失效/註銷	
許健康先生	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	2,800,000	-	(1,400,000)	1,400,000
許華芳先生	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	880,000	-	(440,000)	440,000
肖清平先生	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	720,000	-	(360,000)	360,000
施思妮女士	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	480,000	-	(240,000)	240,000
張洪峰先生	2013年9月16日至 2015年9月15日	100,000	-	(100,000)	-
	2014年9月16日至 2016年9月15日	100,000	-	-	100,000
	總計	200,000	-	(100,000)	100,000
董事	總計	5,080,000	-	(2,540,000)	2,540,000
僱員	2013年9月16日至 2015年9月15日	1,928,000	-	(1,928,000)	-
	2014年9月16日至 2016年9月15日	1,928,000	-	(80,000)	1,848,000
	總計	3,856,000	-	(2,008,000)	1,848,000
總計	總計	8,936,000	-	(4,548,000)	4,388,000

根據首次公開發售前購股權計劃授出及於行使期間尚未行使的購股權將失效及不再具有其他效力。概無其他根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權。

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃已於2010年12月2日獲董事會採納(「股份獎勵計劃」)，以表揚及激勵本集團僱員對本集團作出貢獻，並作為挽留僱員為本集團持續營運及發展之獎勵。回顧年內，概無根據股份獎勵計劃授出任何股份。

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，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67名根據股份獎勵計劃規則(「計劃規則」)合資格僱員授予合共7,502,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。授予詳情請見本公司於2013年6月6日的公佈。

於2014年5月29日，執行委員會議決，向84名計劃規則的合資格僱員授出合共8,958,000股獎勵股份。授予詳情請見本公司於2014年5月29日的公佈。

授予合資格僱員(包括執行董事)獎勵股份摘要如下：

獲獎勵人士姓名	獎勵股份數目		合計	歸屬日期	歸屬條件
	於2013年 6月6日授予	於2014年 5月29日授予			
許健康先生	324,000	662,000	986,000	(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	324,000	462,000	786,000		
肖清平先生	444,000	367,700	811,700	(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	230,000	273,400	503,400		
張洪峰先生(於2015年10月14日獲委任)	92,000	92,300	184,300		
郭君先生(於2015年10月13日退任)	444,000	612,000	1,056,000		
餘下屬合資格僱員(定義見計劃規則) 且並非本公司關連人士 (定義見上市規則)的獲獎勵人士	5,644,000	6,488,600	12,132,600		

董事於本公司股份及相關股份的權益

於2015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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定知會本公司及聯交所(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(ii)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(iii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益如下：

本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			相關股份數目權益			佔本公司已發行股份權益概約百分比(附註3)
	個人權益	配偶權益	受控法團權益	其他權益(附註1)	購股權(附註2)	總計	
許健康先生	27,479,000	2,800,000	1,805,637,000 (附註4)	986,000	1,400,000	1,838,302,000	45.99%
許華芳先生	8,202,000	743,400	565,400,000 (附註5)	786,000	440,000	575,571,400	14.40%
肖清平先生	-	-	-	811,700	360,000	1,171,700	0.03%
施思妮女士	-	574,828,000	-	503,400	240,000	575,571,400	14.40%
張洪峰先生	-	-	-	184,300	100,000	284,300	0.01%
許華芬女士	-	-	149,480,000 (附註6)	-	-	149,480,000	3.74%

附註：

1. 彼等指根據股份獎勵計劃向董事授出之獎勵股份。股份獎勵計劃詳情已於上文「股份獎勵計劃」一節披露。
2. 彼等指根據首次公開發售前購股權計劃向董事及／或彼等各自的關聯人士授出之購股權權益。購股權詳情已按上市規則規定於上文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註18內披露。
3. 該等百分比已根據於2015年12月31日的已發行股份總數(即3,997,303,000股股份)計算。
4. 該等股份由天龍控股有限公司持有，其由許健康先生全資及實益擁有。
5. 該等股份由藍天控股有限公司持有，其由許華芳先生全資及實益擁有。
6. 該等股份由樺龍控股有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

除上文披露者外，於2015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。

主要股東權益

於2015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：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股及 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 權益概約 百分比 (附註2)
許健康先生	個人權益	29,865,000 (附註3)	45.99%
	配偶權益	2,800,000	
	受控制法團所持有的權益	1,805,637,000	
天龍控股有限公司	實益擁有人	1,805,637,000	45.17%
許華芳先生	個人權益	9,428,000 (附註4)	14.40%
	配偶權益	743,400 (附註5)	
	受控制法團所持有的權益	565,400,000	
藍天控股有限公司	實益擁有人	565,400,000	14.14%
華信控股有限公司	實益擁有人	202,000,000	5.05%

附註：

- 所有權益為好倉。
- 該等百分比已根據於2015年12月31日的已發行股份總數（即3,997,303,000股股份）計算。
- 該等股份指(i)由許健康先生實益擁有的27,479,000股股份；(ii)根據股份獎勵計劃向許健康先生授出之986,000股獎勵股份；及(iii)根據首次公開發售前購股權計劃向許健康先生授出之1,400,000份購股權。
- 該等股份指(i)由許華芳先生實益擁有的8,202,000股股份；(ii)根據股份獎勵計劃向許華芳先生授出之786,000股獎勵股份；及(iii)根據首次公開發售前購股權計劃向許華芳先生授出之440,000份購股權。
- 該等股份指(i)根據股份獎勵計劃向施思妮女士授出之503,400股獎勵股份；及(ii)根據首次公開發售前購股權計劃向施思妮女士授出之240,000份購股權。

購買股份或債券之安排

除上文於「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」兩節內所披露者外，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。

關連交易

若干載於綜合財務報表附註36的關聯方交易亦構成本公司不獲豁免關連交易，並須按照上市規則第14A章予以披露。下列交易為本集團於回顧年內的關連交易。

於2015年12月10日，本公司間接全資附屬公司福州寶龍商業經營有限公司（「福州寶龍商業」）與上海人壽保險股份有限公司（「上海人壽保險」）訂立認購協議，據此，福州寶龍商業已同意參與上海人壽保險增資（「增資事項」），以認購總金額人民幣127,200,000元認購120,000,000股上海人壽保險普通股（「上海人壽保險股份」）（「認購事項」）。完成認購事項及增資事項後，福州寶龍商業將持有合共300,000,000股上海人壽保險股份，佔上海人壽保險經增資事項擴大後全部權益的5%。該交易的詳情請參閱本公司日期為2015年12月10日的公佈。

上海人壽保險持有本公司一家附屬公司30%的權益。因此根據上市規則第14A章，上海人壽保險為本公司附屬公司層面的關連人士及認購事項構成本公司的關連交易。

持續關連交易

1. 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」），據此，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），自2009年1月1日起至2011年12月31日止為期3年。設備購買協議的年期其後由日期為2011年12月31日的補充協議延長至2014年12月31日，再由第二份日期為2014年12月24日的補充協議進一步延長至2017年12月31日（「2015設備購買協議」）。2015設備購買協議的詳情請參閱本公司日期為2014年12月24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有24.84%權益。故此，廈門寶龍信息為本公司的關連人士。

預期本集團於截至2017年12月31日止三個財政年度各年根據2015設備購買重續協議應付的最高年費分別將不會超逾人民幣8,600,000元、人民幣11,000,000元及人民幣14,000,000元。於回顧年度，在2015設備購買協議下，交易的總金額為人民幣4,064,000元。

2. 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。於2012年12月28日，雙方訂立重續協定(「2013安保服務協定」)，以重續安保服務協定，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。

預期本集團於截至2015年12月31日止財政年度根據2013安保服務協定應付的最高年費將不會超逾人民幣225,000,000元。於回顧年度，在2013安保服務協定下，交易的總金額為人民幣57,876,000元。

於2015年12月28日，本公司與福建平安訂立重續協定(「2016安保服務協定」)，以重續2013安保服務協定，自2016年1月1日起至2018年12月31日止(包括首尾兩日)為期固定3年。2016安保服務協定的詳情載於本公司於2015年12月28日刊發的公佈內。

根據第14A.55條，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；及(c)根據相關協議規限各自交易的條款進行，而有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

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.56條，本公司核數師已就上述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。

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。於截至2015年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。本公司採用的企業管治常規資料載於本年報第38頁至第47頁的「企業管治報告」內。

公眾持股量

根據公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2015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。

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%及本集團五大供貨商應佔採購總額少於本集團總採購額30%。

概無董事及其緊密關聯人士(定義見上市規則)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)於本集團任何五大供貨商股份數目中擁有任何權益。

捐款

截至2015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30,038,000元(2014年：人民幣10,641,000元)。

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2015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，2016年3月15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65至158頁寶龍地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合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 貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況，及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守香港《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，2016年3月15日

綜合資產 負債表

12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	2,354,664	1,898,666
土地使用權	7	1,033,527	797,138
投資物業	8	28,370,318	24,381,596
採用權益法核算之投資	14	1,523,949	1,548,554
遞延所得稅資產	22	394,724	380,313
可供出售金融資產	13	318,000	–
預付款	12	407,880	–
		34,403,062	29,006,267
流動資產			
開發中物業	9	13,010,714	13,668,618
持作銷售竣工物業	10	9,086,095	6,162,421
貿易及其他應收款	11	2,392,543	2,196,727
預付款	12	671,529	852,374
預付稅項		356,048	300,334
可供出售金融資產	13	16,491	16,042
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		–	1,500
受限制現金	15	1,085,889	603,687
現金及現金等價物	16	5,639,843	4,345,757
		32,259,152	28,147,460
總資產		66,662,214	57,153,727
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	17	2,979,696	2,979,696
其他儲備	18	656,386	664,827
保留盈利		16,808,903	14,965,316
		20,444,985	18,609,839
永續資本工具	19	1,305,161	1,302,139
非控制性權益		1,008,383	697,504
總權益		22,758,529	20,609,482

綜合資產負債表

12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	20	16,635,538	14,294,043
遞延所得稅負債	22	3,685,327	3,314,613
衍生金融工具	21	170,907	81,178
		20,491,772	17,689,834
流動負債			
貿易及其他應付款	23	9,950,897	7,727,082
客戶墊款		4,563,340	4,641,997
即期所得稅負債	24	2,815,776	2,194,391
借貸	20	6,010,951	4,290,941
衍生金融工具	21	70,949	–
		23,411,913	18,854,411
總負債		43,903,685	36,544,245
權益及負債總額		66,662,214	57,153,727

第71至158頁的財務報表已於2016年3月15日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

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	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	5	11,907,300	9,662,995
銷售成本	25	(7,985,447)	(6,880,023)
毛利		3,921,853	2,782,972
投資物業公允價值收益－淨額	8	1,503,628	599,325
銷售及營銷成本	25	(486,118)	(395,666)
行政開支	25	(735,212)	(676,140)
其他虧損－淨額	27	(140,586)	(124,963)
匯兌(虧損)/收益－淨額	28	(9,178)	4,721
經營利潤		4,054,387	2,190,249
融資成本－淨額	29	(364,189)	(30,606)
採用權益法核算之投資之分佔利潤/(虧損)	14	157,659	(709)
除所得稅前利潤		3,847,857	2,158,934
所得稅開支	30	(1,512,768)	(651,340)
年度利潤		2,335,089	1,507,594
其他全面收入			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
轉撥至投資物業之物業及設備以及 土地使用權重估收益(扣除稅項)	18	—	149,379
其後可能重新分類至損益的項目：			
可供出售金融資產公允價值變動(扣除稅項)	18	8,549	(259)
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		8,549	149,120
年度全面收入總額		2,343,638	1,656,714
以下應佔利潤：			
本公司擁有人		2,071,110	1,370,828
永續資本工具持有人		153,100	36,750
非控制性權益		110,879	100,016
		2,335,089	1,507,594
以下應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		2,079,659	1,519,948
永續資本工具持有人		153,100	36,750
非控制性權益		110,879	100,016
		2,343,638	1,656,714
年度本公司擁有人應佔利潤之每股盈利 (以每股人民幣分列示)	31		
—基本		52.41	34.56
—攤薄		52.32	34.54

第71至158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	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17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年12月31日止年度							
於2015年1月1日餘額	2,979,696	664,827	14,965,316	18,609,839	1,302,139	697,504	20,609,482
全面收入：							
年度利潤	-	-	2,071,110	2,071,110	153,100	110,879	2,335,089
年度其他全面收入	-	8,549	-	8,549	-	-	8,549
年度全面收入總額	-	8,549	2,071,110	2,079,659	153,100	110,879	2,343,638
與擁有人交易：							
股息	-	-	(249,414)	(249,414)	-	-	(249,414)
首次公開發售前購股權計劃							
—僱員服務價值	-	(38,055)	38,055	-	-	-	-
股份獎勵計劃							
—僱員服務價值	-	4,901	-	4,901	-	-	4,901
向永續資本工具持有人之分派	-	-	-	-	(150,078)	-	(150,078)
來自非控制性權益的資本出資	-	-	-	-	-	200,000	200,000
與擁有人交易總計	-	(33,154)	(211,359)	(244,513)	(150,078)	200,000	(194,591)
撥作法定儲備	-	16,164	(16,164)	-	-	-	-
於2015年12月31日餘額	2,979,696	656,386	16,808,903	20,444,985	1,305,161	1,008,383	22,758,529

	本公司擁有人應佔						
	股本	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17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	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)
股份獎勵計劃							
— 僱員服務價值	-	6,975	-	6,975	-	-	6,975
首次公开发售前購股權計劃	-	(3,858)	5,404	1,546	-	-	1,546
— 僱員服務價值	-	-	-	-	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

綜合現金 流量表

截至12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生的現金	33	2,753,544	1,254,688
已付中國企業所得稅		(307,506)	(408,246)
已付中國土地增值稅		(361,408)	(391,104)
已付利息		(1,592,152)	(1,606,697)
經營活動所用的現金淨額		492,478	(1,151,359)
投資活動現金流			
添置物業及設備付款		(337,815)	(534,728)
添置土地使用權付款		(259,559)	(330,904)
投資物業建設費用付款		(768,375)	(2,320,063)
收購一家附屬公司		(146,997)	–
出售設備所得款項		161	825
關聯方償還現金墊款		10,285	1,971
購買可供出售金融資產		(307,200)	–
潛在投資預付款		(407,880)	–
出售附屬公司		–	3,780
於合營公司之投資		–	(429,551)
出售投資物業所得款項		–	35,477
出售可供出售金融資產		–	14,500
給予關聯方的現金墊款		–	(277,560)
投資活動所用的現金淨額		(2,217,380)	(3,836,253)
融資活動現金流			
非控制性權益注資		200,000	88,500
借貸所得款項		14,070,423	9,927,951
償還借貸		(10,750,772)	(7,795,653)
擔保按金增加		(446,136)	(18,090)
關聯方給予的現金墊款		1,107,634	1,502,111
向關聯方償還現金墊款		(779,246)	(2,000)
向永續資本工具持有人之分派		(150,078)	(34,611)
支付予本公司擁有人的股息		(249,414)	–
本公司回購股份		–	(48,960)
發行永續資本工具所得款項淨額		–	1,300,000
購回優先票據		–	(20,766)
融資活動產生的現金淨額		3,002,411	4,898,482
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		1,277,509	(89,130)
年初現金及現金等價物	16	4,345,757	4,434,449
外幣匯率變動影響		16,577	438
年終現金及現金等價物	16	5,639,843	4,345,757

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。

本公司已自2009年10月14日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

該等財務報表於2016年3月15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所有適用香港財務報告準則(「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，並就按公允價值計量且其變動計入損益之可供出售金融資產、投資物業及衍生金融工具的重估作出修訂。

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

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度改進項目
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度改進項目

除所披露者外，採納以上新訂及經修訂準則並無對綜合財務報表產生任何重大影響。

(b) 新香港《公司條例》(第622章)

新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於財政年度內生效，故此，綜合財務報表內的呈列和若干披露資料有所變動。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (c) 已頒佈但尚未於截至2015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27號	獨立財務報告之權益法	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：應用綜合入賬的豁免	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
國際會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
國際會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018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
國際財務報告準則第16號	租賃	2019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 之間的資產出售或注資	遞延

管理層現正評估上述各項的影響，惟仍不足以說明是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

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。

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

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

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

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

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

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策貫徹一致。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(b) 不導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

2.2.2 獨立財務報表

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

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

2.3 聯營公司

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

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

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

本集團於各報告日期釐訂是否有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。

本集團及其共同控制實體之間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 重大會計政策概要(續)

2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者(「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執行董事。

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－淨額」內。

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於損益扣除。

2 重大會計政策概要(續)

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。

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 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產(續)

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。

「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－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－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 重大會計政策概要(續)

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。

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 重大會計政策概要(續)

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。

2.15 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 重大會計政策概要(續)

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。

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。

借貸成本包括利息開支、融資租賃的融資費用以及作為利息成本調整而產生的外幣借貸的匯兌差額。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的息差。該金額乃根據獲得借貸時的遠期匯率估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過本報告期期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

2 重大會計政策概要(續)

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，但若其與於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在這情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

(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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 即期及遞延所得稅(續)

(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。

(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 重大會計政策概要(續)

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，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

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

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付款項均列賬於綜合資產負債表的流動負債「客戶墊款」項下。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 收入確認(續)

(b) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

(c) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(d) 酒店營運

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入於交付貨品及提供服務時確認。

(e) 零售銷售

專櫃銷售的佣金收入於相關店鋪出售貨品時確認。

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2015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。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於各結算日的賬面值如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	70,174	23,251
— 美元	507,771	53,931
	577,945	77,182
金融負債		
— 港元	1,272,142	922,871
— 美元	5,297,468	4,129,016
	6,569,610	5,051,887

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5%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5%變動而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年度稅後利潤及淨資產的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度利潤上升／(下跌)：		
人民幣兌相關貨幣升值5%		
— 港元	60,098	44,981
— 美元	239,485	203,754
	299,583	248,735
人民幣兌相關貨幣貶值5%		
— 港元	(60,098)	(44,981)
— 美元	(239,485)	(203,754)
	(299,583)	(248,735)

(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。以浮動利率取得的借貸令本集團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2015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125,046,000元（2014年：人民幣89,530,000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34。

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

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)

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。

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
於2015年12月31日					
借貸(附註a)	8,444,943	7,836,811	8,771,097	1,391,511	26,444,362
貿易及其他應付款 (附註b)	9,724,085	-	-	-	9,724,085
衍生金融工具 - 現金流入	(918,625)	(1,661,250)	-	-	(2,579,875)
衍生金融工具 - 現金流出	981,921	1,839,810	-	-	2,821,731
就合營公司之借貸擔保	2,275,413	-	-	-	2,275,413
財務擔保合同(附註c)	8,062,268	-	-	-	8,062,268
	28,570,005	8,015,371	8,771,097	1,391,511	46,747,984

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)

	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
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 - 現金流入	-	(918,625)	(1,661,250)	-	(2,579,875)
衍生金融工具 - 現金流出	-	945,668	1,715,385	-	2,661,053
就合營公司之借貸擔保	1,893,744	-	-	-	1,893,744
財務擔保合同(附註c)	6,462,924	-	-	-	6,462,924
	21,072,460	7,331,694	6,460,635	2,055,889	36,920,678

附註：

- 借貸利息乃按於2015年及2014年12月31日持有的借貸計算。浮息利息分別按於2015年及2014年12月31日的當前利率估算。
- 指不包括應付薪金及其他應付稅項在內的應付款。
- 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家償還款項的責任提供擔保(附註34)。

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。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

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16)及減計入受限制現金的銀行借貸保證金(附註15(c))計算。借貸總額包括優先票據(附註20)、公司債券(附註20)、銀行借貸(附註20)、其他借貸(附註20)及售後租回協議項下的借貸(附註20)。資本總額乃按綜合資產負債表所示權益總額加債務淨額計算。

以下為於2015年及2014年12月31日的淨負債比率：

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
借貸總額(附註20)	22,646,489	18,584,984
減：現金及現金等價物(附註16)	(5,639,843)	(4,345,757)
減：銀行借貸保證金(附註15(c))	(581,159)	(135,023)
債務淨額	16,425,487	14,104,204
權益總額	22,758,529	20,609,482
資本總額	39,184,016	34,713,686
淨負債比率	41.9%	40.6%

2015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。

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)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2015年及2014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2015年12月31日				
金融資產：				
可供出售金融資產(附註13)	-	-	334,491	334,491
金融負債：				
衍生金融工具(附註21)	-	241,856	-	241,856
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	-	16,042	17,542
金融負債：				
衍生金融工具(附註21)	-	81,178	-	81,178

年內層級間並無轉撥。

(a) 第一級金融工具

於2015年12月31日，本集團並無以公允價值列賬的金融工具。為香港上市證券的本集團於2014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。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(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。

(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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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2015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(主要包括在建資產及樓宇)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。

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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(e) 投資物業公允價值(續)

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2015年12月31日的公允價值。因此，於2015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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	10,480,514	8,265,185
投資物業租金收入	552,096	444,772
物業管理服務收入	549,030	467,502
其他物業開發相關服務收入	325,660	485,536
	11,907,300	9,662,995

5 分部資料(續)

分部業績指各分部並無其他虧損、未分配經營成本、融資成本、聯營公司及共同控制實體分佔業績以及所得稅開支的利潤。其他物業開發相關服務包括酒店、卡拉OK及百貨。截至2015年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	10,480,514	552,096	622,067	325,660	-	11,980,337
分部間收入	-	-	(73,037)	-	-	(73,037)
收入	10,480,514	552,096	549,030	325,660	-	11,907,300
分部業績	2,866,922	1,693,231	1,588	(50,983)	-	4,510,758
其他虧損－淨額						(140,586)
採用權益法核算之投資之 分佔利潤(附註14)						157,659
未分配經營成本						(315,785)
融資成本－淨額(附註29)						(364,189)
除所得稅前利潤						3,847,857
所得稅開支						(1,512,768)
年度利潤						2,335,089
折舊(附註6)	11,030	-	5,838	116,401	-	133,269
土地使用權攤銷確認為 開支(附註7)	-	-	-	22,853	-	22,853
投資物業公允價值收益 －淨額(附註8)	-	1,503,628	-	-	-	1,503,628

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：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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14)						(709)
未分配經營成本						(285,610)
融資成本－淨額(附註29)						(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)

於2015年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體及一家聯營公司之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	30,808,047	29,339,716	769,988	3,824,129	(3,052,907)	61,688,973
其他資產						4,973,241
總資產						66,662,214
分部負債	9,416,333	1,760,445	785,398	2,350,775	(3,052,907)	11,260,044
其他負債						32,643,641
總負債						43,903,685
資本開支	577,015	1,748,318	5,487	266,168	-	2,596,988
於共同控制實體之權益						1,488,849
於一家聯營公司之權益						35,100

於2014年12月31日的分部資產、負債及於共同控制實體之權益，以及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業管理服務	其他物業 開發相關服務	對銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
於一家聯營公司之權益						36,179

5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分部資產	61,688,973	55,479,733
其他資產		
— 預付稅項	356,048	300,334
— 遞延所得稅資產	394,724	380,313
— 未分配現金及現金等價物及受限制現金	3,431,264	550,108
— 應收關聯方的其他應收款(附註36(d))	288,651	298,936
— 未分配物業及設備	80,692	81,221
— 其他企業資產	87,371	47,040
— 可供出售金融資產	334,491	16,042
總資產	66,662,214	57,153,727

分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分部負債	11,260,044	9,539,091
其他負債		
— 即期所得稅負債	2,815,776	2,194,391
— 遞延所得稅負債	3,685,327	3,314,613
— 即期借貸	6,010,951	4,290,941
— 非即期借貸	16,635,538	14,294,043
— 應付關聯方的其他應付款(附註36(d))	2,995,850	2,667,462
— 其他企業負債	500,199	243,704
總負債	43,903,685	36,544,245

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。

5 分部資料(續)

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。

6 物業及設備

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年12月31日止年度					
年初賬面淨值	688,541	1,035,446	20,261	154,418	1,898,666
添置	480,920	76,848	7,537	24,123	589,428
結轉	(380,687)	380,687	-	-	-
出售	-	-	(8)	(153)	(161)
折舊	-	(91,305)	(9,238)	(32,726)	(133,269)
年終賬面淨值	788,774	1,401,676	18,552	145,662	2,354,664
於2015年12月31日					
成本	788,774	1,691,002	74,930	313,013	2,867,719
累計折舊	-	(289,326)	(56,378)	(167,351)	(513,055)
賬面淨值	788,774	1,401,676	18,552	145,662	2,354,664
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 轉撥至投資物業(附註8)	-	160,334	-	-	160,334
	-	(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

6 物業及設備(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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售成本	92,071	91,504
銷售及營銷成本	2,466	2,215
行政費用	38,732	38,946
	133,269	132,665

於2015年12月31日，賬面淨值合共人民幣1,210,971,000元(2014年：人民幣1,360,154,000元)的物業及設備已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2015年12月31日止年度，人民幣60,331,000元(2014年：人民幣121,825,000元)的借貸成本已資本化計入在建資產。

截至2015年12月31日止年度，借貸的資本化比率為7.52%(2014年：8.57%)。

7 土地使用權

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初賬面淨值	797,138	569,862
添置	259,242	404,845
於其他全面收益確認之重估儲備	–	38,838
轉撥至投資物業	–	(200,561)
攤銷開支	(22,853)	(15,846)
年終賬面淨值	1,033,527	797,138

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2015年12月31日，人民幣683,081,000元(2014年：人民幣274,852,000元)的土地使用權已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

8 投資物業

	竣工投資物業	在建中投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2015年12月31日止年度			
於2015年1月1日	19,138,427	5,243,169	24,381,596
添置	10,602	1,737,716	1,748,318
結轉	2,783,891	(2,783,891)	–
轉撥自持作銷售竣工物業	736,776	–	736,776
公允價值(虧損)/收益–淨額	(382,711)	1,886,339	1,503,628
於2015年12月31日	22,286,985	6,083,333	28,370,318
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益， 列作「其他虧損–淨額」	(382,711)	1,886,339	1,503,628
就年終所持有資產計入損益之年度未變現損益變動	(382,711)	1,886,339	1,503,628
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
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益， 列作「其他虧損–淨額」	(162,254)	761,579	599,325
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(續)

(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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金收入(附註5)	552,096	444,772
可產生租金收入之投資物業直接經營開支	(124,535)	(122,908)
不會產生租金收入投資物業直接經營開支	(27,081)	(26,363)

於2015年12月31日，該等投資物業於中國以10至50年期租賃持有(2014年：相同)。

截至2015年12月31日止年度，借貸成本人民幣406,711,000元(2014年：人民幣234,734,000元)已於在建中投資物業內資本化。截至2015年12月31日止年度，借貸之資本化比率為7.52%(2014年：8.57%)。

於2015年12月31日，投資物業人民幣18,611,386,000元(2014年：人民幣20,554,430,000元)已質押作為本集團借貸之抵押品(附註20)。

投資物業為主要位於河南省、福建省、山東省、江蘇省、安徽省、上海及重慶的購物中心。投資物業的公允價值預期透過租金收入變現。本集團計量與此等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，所使用的稅率及稅基與預期收回此等投資物業的方式一致。

(i) 公允價值層級

獨立及專業合資格估值師已對本集團若干竣工投資物業及在建中投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於2015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2015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。

8 投資物業(續)

(a) 下列金額已於綜合全面收益表確認：(續)

(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2015年12月31日進行估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

本集團的財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製的估值報告。該團隊直接向本集團高級高層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之年度報告日期相符)估值過程及結果之討論。於2015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。

竣工投資物業包括商業物業及停車場。商業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。停車場的估值乃透過直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業大小及地點)的差異作出調整。

8 投資物業(續)

(a) 下列金額已於綜合全面收益表確認：(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。

物業類型	於2015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	不可觀察輸入數據	
				輸入數據範圍	與公允價值的關係	
竣工投資物業	商業物業	21,647,761	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%-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)	70-346	市場租金越高， 公允價值越高
	停車場	639,224	直接比較法	市價 (每停車場人民幣)	62,000- 150,000	市價越高， 公允價值越高
在建中投資物業	商業物業	6,083,333	餘值法	市場租金 (每月每平方米人民幣)	92-210	市場租金越高， 公允價值越高
				市場回報率	5.5%-7%	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)	1,683-3,568	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%-20%	發展商利潤越高， 公允價值越低

8 投資物業(續)

(a) 下列金額已於綜合全面收益表確認：(續)

(iii) 估值技術(續)

物業類型	於2015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 與公允價值的關係	
			不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察 輸入數據		
竣工投資物業	商業物業	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	商業物業	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

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

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	4,613,516	3,942,009
— 資本化利息	2,142,268	2,119,465
— 土地使用權	6,254,930	7,607,144
	13,010,714	13,668,618
土地使用權：		
香港以外，租期為：		
— 50年以上	1,081,925	2,102,250
— 10至50年	5,173,005	5,504,894
	6,254,930	7,607,144

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2015年12月31日，約人民幣3,765,840,000元(2014年：人民幣5,102,438,000元)的開發中物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

截至2015年12月31日止年度，借貸資本化比率為7.52%(2014年：8.57%)。

10 持作銷售竣工物業

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2015年12月31日，約人民幣2,919,939,000元(2014年：人民幣2,039,943,000元)的持作銷售竣工物業已為本集團的借貸質押作抵押品(附註20)。

於2015年內，持作銷售竣工物業約人民幣736,776,000元已轉撥至竣工投資物業(附註8)。

11 貿易及其他應收款

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,213,454	1,214,071
— 關聯方(附註36(d))	—	38,395
— 第三方	1,213,454	1,175,676
減：貿易應收款減值撥備(附註(a))	(19,165)	(26,558)
貿易應收款—淨額	1,194,289	1,187,513
收購土地使用權之訂金	171,600	41,600
其他應收款：	1,026,654	967,614
— 關聯方(附註36(d))	288,651	298,936
— 第三方(附註(c))	738,003	668,678
	2,392,543	2,196,727

(a) 本集團大部份銷售來自物業銷售及租金收入。餘額具有相關買賣協議及租賃合同的信貸期。

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
無逾期	1,098,078	1,138,777
逾期	115,376	75,294
	1,213,454	1,214,071

本集團於2015年及2014年12月31日的貿易應收款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
180日內	57,349	23,796
180日至365日	43,884	34,064
365日以上	14,143	17,434
	115,376	75,294

於2015年12月31日，貿易應收款人民幣94,251,000元(2014年：人民幣37,741,000元)已逾期但未減值。由於本集團一般在收取未償還結餘前持有物業作抵押，本集團認為該等已逾期貿易應收款將可收回，且並無作出撥備。

11 貿易及其他應收款(續)

(a) (續)

於2015年12月31日，貿易應收款人民幣21,125,000元(2014年：人民幣37,553,000元)已減值，並已計提撥備人民幣19,165,000元(2014年：人民幣26,558,000元)。個別已減值應收款主要與本集團投資物業的若干租戶有關，該等租戶正面臨預料之外的經濟困難。

貿易應收款減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	26,558	11,735
應收款減值撥備	8,903	15,958
年內撇減為不可收回款項的應收款	(16,296)	(1,135)
於12月31日	19,165	26,558

(b) 於2015年及2014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。來自第三方的其他應收款主要包括開發項目按金及向租戶付款。除附註11(a)披露者外，於2015年及2014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) 於報告日期貿易及其他應收款的最高信貸風險為各類別應收款之賬面淨值。

12 預付款

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期部份		
收購土地使用權(附註(a))	573,494	780,305
建材－第三方	98,035	72,069
	671,529	852,374
非即期部份		
投資活動(附註(b))	407,880	—
	1,079,409	852,374

12 預付款(續)

- (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。訂約但未撥備的土地收購成本於承擔列賬(附註35(a))。
- (b) 於2015年，本集團已預付總額人民幣407,880,000元以投資於中國兩家私人項目公司。預付款用於購置上海的一幅土地。

13 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日年初金額	16,042	30,801
添置	307,200	–
出售	–	(14,500)
重估收益/(虧損)–淨額	11,249	(259)
於12月31日年終金額	334,491	16,042

可供出售金融資產包括以下各項：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市證券：		
– 非上市保險公司(以人民幣計值)(附註(a))	318,000	–
即期非上市證券：		
– 非上市私募信託基金(以港元計值)(附註(b))	16,491	16,042
	334,491	16,042

- (a) 於2015年，本集團投資中國一家私人保險公司(「被投資方」)。投資以人民幣計值，初步成本為人民幣180,000,000元。於2015年12月，本集團已完成注資，總額為人民幣127,200,000元。於2015年12月31日，本集團的持股量為5%。被投資方的公允價值乃根據現時價格淨值法採用收益法產生。
- (b) 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2015年及2014年12月31日，該等金融資產並無逾期或減值。

14 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非即期部分：		
共同控制實體投資	1,488,849	1,512,375
聯營公司投資	35,100	36,179
	1,523,949	1,548,554
即期部分(附註36(d))：		
應付一家聯營公司款項	(30,034)	(40,000)
應付共同控制實體款項	(2,233,985)	(2,192,759)
應收共同控制實體款項	267,275	277,560
	(1,996,744)	(1,955,199)

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利潤／(虧損)如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
共同控制實體(附註(a))	158,738	(66)
聯營公司(附註(b))	(1,079)	(643)
	157,659	(709)

(a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	1,512,375	1,112,150
添置	-	429,551
分利佔利潤／(虧損)－淨額	158,738	(66)
轉撥至一家附屬公司(附屬公司(i))	(174,463)	-
對銷未變現利潤	(7,801)	(29,260)
於12月31日	1,488,849	1,512,375

- (i) 於2015年4月，本集團收購廈門寶龍實業有限公司(「廈門寶龍」)，收購前為本集團的共同控制實體)的49%股權，現金代價為人民幣147,000,000元。收購後，廈門寶龍成為本集團的全資附屬公司。代價與廈門寶龍的已收購資產淨額的公允價值相約。

14 採用權益法核算之投資(續)

(a) 共同控制實體(續)

(ii) 2015年及2014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
2015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
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
2014年：			
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(「廈門寶龍」)	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

* 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。

14 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					
	2015年			2014年		
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	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
資產						
流動資產	3,266,590	4,271,680	7,538,270	3,302,056	2,298,279	5,600,335
非流動資產	924,872	874,775	1,799,647	973,568	826,165	1,799,733
總資產	4,191,462	5,146,455	9,337,917	4,275,624	3,124,444	7,400,068
負債						
流動負債	(1,254,293)	(3,642,951)	(4,897,244)	(1,442,659)	(981,138)	(2,423,797)
非流動負債	(1,224,927)	(866,345)	(2,091,272)	(1,155,282)	(1,373,000)	(2,528,282)
流動負債總額	(2,479,220)	(4,509,296)	(6,988,516)	(2,597,941)	(2,354,138)	(4,952,079)
資產淨值	1,712,242	637,159	2,349,401	1,677,683	770,306	2,447,989

於2015年12月31日，天津金駿的現金及現金等價物為人民幣68,581,000元(2014年：人民幣77,667,000元)。金融負債總額不包括天津金駿的貿易應付款人民幣2,066,654,000元(2014年：人民幣2,116,946,000元)。

全面收益表摘要

	截至12月31日止年度					
	2015年			2014年		
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	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
收入	213,616	-	213,616	384,127	-	384,127
銷貨成本	(185,739)	-	(185,739)	(313,737)	-	(313,737)
投資物業公允價值收益	-	345,418	345,418	24,198	-	24,198
利息收入	373	944	1,317	343	5	348
利息開支	-	-	-	(112)	(730)	(842)
持續經營業務之稅前利潤	6,817	270,596	277,413	72,277	(44,521)	27,756
所得稅開支	27,741	(77,118)	(49,377)	(54,490)	-	(54,490)
持續經營業務之稅後利潤/(虧損)	34,558	193,478	228,036	17,787	(44,521)	(26,734)
全面收入總額	34,558	193,478	228,036	17,787	(44,521)	(26,734)

本集團與共同控制實體之會計政策並無重大差異。

14 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					
	2015年			2014年		
	天津金駿 人民幣千元	其他 人民幣千元	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	1,677,683	770,306	2,447,989	1,659,896	-	1,659,896
添置	-	-	-	-	814,827	814,827
轉撥至一家附屬公司	-	(326,624)	(326,624)	-	-	-
年度利潤/(虧損)	34,559	193,477	228,036	17,787	(44,521)	(26,734)
於12月31日之年末 資產淨值	1,712,242	637,159	2,349,401	1,677,683	770,306	2,447,989
減：						
—合營公司夥伴權益	(527,958)	(297,886)	(825,844)	(533,033)	(364,465)	(897,498)
—對銷未變現利潤	(21,458)	(13,250)	(34,708)	(22,675)	(15,441)	(38,116)
於共同控制實體之 權益(賬面值)	1,162,826	326,023	1,488,849	1,121,975	390,400	1,512,375

(b) 董事認為，於2015年及2014年12月31日，本集團的聯營公司對本集團而言不屬重大。

15 受限制現金

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
項目建設保證金(附註(a))	115,886	104,600
銀行承兌票據保證金(附註(b))	350,212	353,145
銀行借貸保證金(附註(c))	581,159	135,023
其他	38,632	10,919
	1,085,889	603,687
以下列貨幣計值：		
－人民幣	1,080,902	601,627
－港元	4,987	2,060
	1,085,889	603,687

- (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2015年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣350,212,000元(2014年：人民幣353,145,000元)，以作為發出銀行承兌票據的保證金。
- (c) 於2015年12月31日，本集團向指定銀行存入現金約人民幣581,159,000元(2014年：人民幣135,023,000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。

16 現金及現金等價物

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
－以人民幣計值	5,113,115	4,286,677
－以港元計值	18,957	5,149
－以美元計值	507,771	53,931
	5,639,843	4,345,757

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 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元	就股份獎勵計劃		總計 人民幣千元
			股份溢價 人民幣千元	持有的股份 人民幣千元	
法定：					
於2014年1月1日、2014年12月31日及 2015年12月31日	30,000,000,000				
已發行並繳足：					
於2015年1月1日及2015年12月31日	3,997,303,000	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696
於2014年1月1日	4,048,013,000	35,936	3,084,256	(84,721)	3,035,471
本公司回購股份	(50,710,000)	(450)	(48,510)	–	(48,960)
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	35,486	3,035,746	(91,536)	2,979,696

(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。

17 股本(續)

(a) 就股份獎勵計劃持有的股份(續)

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2015年12月31日，股份獎勵計劃信託持有45,380,000股本公司股份(2014年：45,380,000股)(附註18(d))。

18 其他儲備

	合併儲備		以股份為基礎的		與非控制性	總計
	法定儲備	補償的儲備	重估儲備	權益的交易		
	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	
於2015年1月1日結餘	337,203	36,574	54,824	227,745	8,481	664,827
首次公開發售前購股權計劃(附註(c))	-	-	(38,055)	-	-	(38,055)
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	4,901	-	-	4,901
重估—扣除稅項	-	-	-	8,549	-	8,549
撥作法定儲備	-	16,164	-	-	-	16,164
於2015年12月31日結餘	337,203	52,738	21,670	236,294	8,481	656,386
於2014年1月1日結餘	337,203	36,448	51,707	78,625	8,481	512,464
首次公開發售前購股權計劃(附註(c))	-	-	(3,858)	-	-	(3,858)
股份獎勵計劃(附註(d))	-	-	6,975	-	-	6,975
重估—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

(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。

18 其他儲備(續)

(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%。

於2015年及2014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	
			2015年	2014年
截至2013年9月16日止4年	2015年9月15日	2.475港元	-	4,468,000
截至2014年9月16日止5年	2016年9月15日	2.475港元	4,388,000	4,468,000
			4,388,000	8,936,000

未行使購股權數目變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
於1月1日	8,936,000	15,468,000
已沒收	-	(1,984,000)
已到期	(4,548,000)	(4,548,000)
於12月31日	4,388,000	8,936,000

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2015年12月31日止年度概無就首次公開發售前購股權計劃而收取的僱員服務確認開支總額(2014年：人民幣1,546,000元)。

18 其他儲備(續)

(d) 股份獎勵計劃

截至2015年12月31日止年度，就股份獎勵計劃信託持有的股份總數變動如下：

	就股份獎勵計劃 信託持有 不獲獎勵股份	股份獎勵計劃 信託持有的 獎勵股份
於2015年1月1日	33,009,300	12,370,700
沒收	1,325,000	(1,325,000)
於2015年12月31日	34,334,300	11,045,700
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

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2013年6月6日，本公司根據股份獎勵計劃向67名合資格僱員及董事授出合共7,502,000股股份。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2015年，已授出的合共1,325,000股股份因若干合資格僱員辭任而被沒收。於2015年12月31日的已發行獎勵股份為11,045,700股(2014年：12,370,700股)股份。

18 其他儲備(續)

(d) 股份獎勵計劃(續)

於2015年及2014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	
			2015年	2014年
3年	2013年6月6日	1.27	2,636,200	2,859,350
4年	2013年6月6日	1.27	2,636,200	2,859,350
2年	2014年5月29日	1.11	2,886,650	3,326,000
3年	2014年5月29日	1.11	2,886,650	3,326,000
			11,045,700	12,370,700

截至2015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4,901,000元(2014年：人民幣6,975,000元)。

(e) 其他全面收入

	截至2015年12月31日止年度	
	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
其後可能重新分類至損益的項目：		
可供銷售金融資產公允價值收益－總額(附註13)	11,249	11,249
稅務開支	(2,700)	(2,700)
其他全面收入總額－扣除稅項	8,549	8,549
稅務開支總額－遞延所得稅		(2,700)

18 其他儲備(續)

(e) 其他全面收入(續)

	截至2014年12月31日止年度	
	重估儲備 人民幣千元	其他全面 收入總額 人民幣千元
將不會重新分類至損益的項目：		
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
其後可能重新分類至損益的項目：		
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)

19 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。

20 借貸

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
計入非流動負債之借貸：		
優先票據	5,277,750	3,871,221
— 於2018年11月到期之優先票據(「2018年票據(II)」)(附註(a)(i))	1,283,462	—
— 於2017年9月到期之優先票據(「2017年票據」)(附註(a)(ii))	1,524,981	1,514,307
— 於2018年1月到期之優先票據(「2018年票據(I)」)(附註(a)(iii))	1,665,367	1,558,977
— 於2016年5月到期之優先票據(「2016年票據」)(附註(a)(iv))	803,940	797,937
銀行借貸—有抵押(附註(b))	12,605,732	9,904,974
公司債券(附註(c))	993,458	—
其他借貸—有抵押(附註(d))	1,653,074	2,245,880
售後租回協議項下之借貸—有抵押(附註(e))	—	36,569
減：一年內到期款項	(3,894,476)	(1,764,601)
	16,635,538	14,294,043
計入流動負債之借貸：		
銀行借貸	2,035,475	2,267,443
— 有抵押(附註(b))	2,009,575	2,194,093
— 無抵押	25,900	73,350
其他借貸(附註(d))	81,000	258,897
— 有抵押	60,000	258,897
— 無抵押	21,000	—
長期借貸之即期部分	3,894,476	1,764,601
	6,010,951	4,290,941
總借貸	22,646,489	18,584,984

20 借貸(續)

(a) 優先票據

(i) 2018年票據(II)

於2015年11月26日，本公司按較面值折讓99.017%發行總面值為200,000,000美元的7.625% 3年期優先票據。經扣除發行成本後，所得款項淨額為195,129,319美元(相等於約人民幣1,253,214,000元)。2018年票據(II)以美元計值。

於資產負債表確認的2018年票據(II)計算如下：

	截至2015年 12月31日止年度 人民幣千元
於發行日期的公允價值	1,253,214
利息開支及發行成本攤銷	10,068
匯兌虧損－淨額	20,180
於12月31日	1,283,462

(ii) 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12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日／發行日期	1,514,307	1,465,536
利息開支及發行成本攤銷	171,923	48,771
償還利息	(161,249)	—
於12月31日	1,524,981	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21)。

20 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

(iii) 2018年票據(I)

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	1,558,977	1,561,245
利息開支及發行成本攤銷	184,269	184,606
償還利息	(172,229)	(172,416)
購回	—	(15,690)
匯兌虧損－淨額	94,350	1,232
於12月31日	1,665,367	1,558,977

(iv) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	797,937	797,644
利息開支及發行成本攤銷	81,529	81,369
償還利息	(75,526)	(76,000)
購回	—	(5,076)
於12月31日	803,940	797,937

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21)。

20 借貸(續)

(b) 銀行借貸－有抵押

於2015年12月31日，銀行借貸為人民幣14,615,307,000元(2014年：人民幣12,099,067,000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15)作抵押；有抵押銀行借貸人民幣4,852,785,300元(2014年：人民幣3,682,220,000元)乃由若干關聯方給予額外擔保(附註36(b)(ii))。

(c) 公司債券

於2015年12月4日，本集團一家中國附屬公司按面值100%發行總本金額為人民幣500,000,000元的7.5% 5年期中國非公開公司債券。

於2015年12月28日，本公司按面值100%發行總本金額為人民幣500,000,000元的7.3% 5年期及6.8% 4年期中國非公開公司債券。

(d) 其他借貸－有抵押

於2015年12月31日，來自其他金融機構的借貸人民幣1,713,074,000元(2014年：人民幣2,504,777,000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。

(e) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年以內	—	36,569

20 借貸(續)

(f) 於年終，本集團的借貸面臨的利率變動風險及合同重訂價格日期或到期日之較早者如下：

	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2015年12月31日	5,080,547	6,470,680	4,954,311	130,000	16,635,538
於2014年12月31日	2,248,415	6,185,060	5,616,068	244,500	14,294,043
計入流動負債的借貸：					
於2015年12月31日	3,709,139	2,301,812	–	–	6,010,951
於2014年12月31日	2,932,611	1,358,330	–	–	4,290,941

(g) 非流動借貸之賬面值及公允價值如下：

	2015年12月31日		2014年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
2018年票據(附註(i))	1,273,966	1,294,603	–	–
2017年票據(附註(i))	1,479,035	1,489,365	1,468,362	1,479,135
2018年票據(附註(ii))	1,585,809	1,561,251	1,484,009	1,478,964
2016年票據(附註(ii))	–	–	790,817	787,363
公司債券	990,393	1,000,000	–	–
銀行借貸(附註(iii))	10,398,239	10,499,438	8,559,975	8,615,356
其他借貸(附註(iii))	908,096	908,096	1,990,880	1,990,880
	16,635,538	16,752,753	14,294,043	14,351,698

附註：

- (i) 公允價值乃經參考新加坡證券交易所有限公司於2015年及2014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2015年及2014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。

20 借貸(續)

(h) 非流動借貸須於下列時限償還：

	優先票據 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	其他借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日					
1至2年	1,753,145	72,988	5,217,617	463,766	7,507,516
2至5年	2,585,666	917,404	4,058,622	444,330	8,006,022
5年以上	-	-	1,122,000	-	1,122,000
	4,338,811	990,392	10,398,239	908,096	16,635,538
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

(i) 借貸的到期情況如下：

	優先票據 人民幣千元	公司債券 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
於2015年12月31日						
一年內	803,940	-	3,813,768	792,213	-	5,409,921
1至2年	1,524,981	-	4,103,417	430,000	-	6,058,398
2至5年	2,948,829	993,458	4,239,022	511,861	-	8,693,170
5年以上	-	-	2,485,000	-	-	2,485,000
	5,277,750	993,458	14,641,207	1,734,074	-	22,646,489
於2014年12月31日						
一年內	-	-	3,025,443	1,233,897	36,569	4,295,909
1至2年	797,937	-	3,435,658	1,270,880	-	5,504,475
2至5年	3,073,284	-	2,261,816	-	-	5,335,100
5年以上	-	-	3,449,500	-	-	3,449,500
	3,871,221	-	12,172,417	2,504,777	36,569	18,584,984

20 借貸(續)

(j) 借貸的實際利率如下：

	12月31日	
	2015年	2014年
優先票據	11.08%	11.88%
銀行及其他借貸	6.35%	7.04%
公司債券	7.30%	—
售後租回協議項下之借貸	—	7.65%

(k) 借貸賬面值以下列貨幣計值：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣	16,491,451	13,705,249
港元	857,570	750,719
美元	5,297,468	4,129,016
	22,646,489	18,584,984

(l) 於2015年及2014年12月31日，本集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內屆滿	—	75,581
— 一年後屆滿	525,000	757,710
	525,000	833,291

21 衍生金融工具

於2015年及2014年12月31日，本集團的衍生金融工具如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非即期部分：		
– 2017年CCS作為負債(附註20(a)(ii))	170,907	54,135
– 2016年CCS作為負債(附註20(a)(iv))	–	27,043
	170,907	81,178
即期部分：		
– 2016年CCS作為負債(附註20(a)(iv))	70,949	–

22 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
– 將於超過12個月後變現	259,035	249,578
– 將於12個月內變現	135,689	130,735
	394,724	380,313
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	(3,685,327)	(3,314,613)
遞延所得稅負債－淨額	(3,290,603)	(2,934,300)

遞延所得稅變動總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	(2,934,300)	(2,984,522)
於綜合收益表(扣除)/計入的稅項(附註30)	(353,603)	100,015
其他全面收入組成部分有關之稅項開支(附註18)	(2,700)	(49,793)
於12月31日	(3,290,603)	(2,934,300)

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：

22 遞延所得稅(續)

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2015年1月1日	250,684	191,193	441,877
於綜合收益表計入之稅項	8,139	21,174	29,313
於2015年12月31日	258,823	212,367	471,190
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

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2015年1月1日	(3,101)	(3,295,547)	(77,529)	(3,376,177)
於綜合收益表扣除之稅項	(527)	(382,389)	-	(382,916)
其他全面收入組成部分有關 之稅項開支	-	-	(2,700)	(2,700)
於2015年12月31日	(3,628)	(3,677,936)	(80,229)	(3,761,793)
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)

22 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債(續)

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109,826,000元(2014年：人民幣148,735,000元)確認遞延所得稅資產人民幣27,457,000元(2014年：人民幣35,037,000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1,734,808,000元(2014年：人民幣1,420,903,000元)。於2015年12月31日，未匯付盈利合共人民幣19,494,339,000元(2014年：人民幣16,560,097,000元)，乃由於本集團並無計劃於中國境外分派該等盈利。

23 貿易及其他應付款

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款	4,852,330	3,226,856
— 關聯方(附註36(d))	31,859	19,471
— 第三方	4,249,674	2,801,559
— 票據應付款— 第三方	570,797	405,826
其他應付款及應計費用	4,278,769	3,890,929
— 關聯方(附註36(d))	2,995,850	2,667,462
— 第三方	1,282,919	1,223,467
留成金應付款	370,903	290,554
收購土地使用權應付款	282,021	127,385
其他應付稅項	166,874	191,358
	9,950,897	7,727,082

於2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90日內	1,507,787	1,276,894
90日以上及180日以內	2,048,149	869,601
180日以上及365日以內	537,941	272,872
365日以上及3年以內	758,453	807,489
	4,852,330	3,226,856

來自第三方的其他應付款及應計費用主要包括客戶按金及收回租戶付款。

24 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅負債		
— 應付中國企業所得稅	1,658,914	1,309,007
— 中國境內集團公司將會分派的利潤的預扣所得稅	110,300	110,300
— 應付中國土地增值稅	1,046,562	775,084
	2,815,776	2,194,391

25 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售成本(扣除員工成本)	6,489,811	5,565,321
員工成本(包括董事薪酬)(附註26)	755,247	638,680
營業稅及其他徵費(附註(a))	683,069	576,474
廣告成本	269,834	272,958
酒店營運成本(不包括員工成本)	190,162	170,989
折舊(附註6)	133,269	132,665
物業管理服務成本(不包括員工成本)	159,776	99,955
辦公室租賃付款	15,466	16,131
土地使用權攤銷	22,853	15,846
捐款予政府慈善機構	30,038	10,641
核數師酬金	5,999	5,618
— 審核服務	4,300	4,280
— 非審核服務	1,699	1,338

25 按性質劃分之費用(續)

(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%

26 員工成本

截至12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
工資及薪金	621,831	521,067
退休金成本－法定退休金	96,020	76,773
其他員工福利及利益	32,495	32,319
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
－股份獎勵計劃	4,901	6,975
	755,247	638,680

(a) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士中有兩名(2014年：四名)為董事，彼等薪酬已於附註39的分析中反映。餘下三名(2014年：一名)人士於年內的薪酬總額如下：

截至12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
工資及薪金	1,896	582
退休計劃供款	217	61
房屋津貼	288	96
首次公開發售前購股權計劃	－	96
股份獎勵計劃	641	335
	3,042	1,170

26 員工成本(續)

(a) 五名最高薪人士(續)

薪酬屬於以下組別：

薪酬組別(港元)	人數	
	2015年	2014年
1,000,000港元 – 1,500,000港元	3	1

(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。

27 其他虧損 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售投資物業收益	–	(10,914)
金融工具投資收入	(20,092)	(6,469)
衍生金融工具之公允價值虧損(附註21)	160,678	92,584
2015年票據提早贖回成本	–	49,762
	140,586	124,963

28 匯兌(虧損)/收益 – 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淨額。該款項不包括計入「融資成本 – 淨額」(附註29)的換算借貸的匯兌收益或虧損。

29 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014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	1,154,365	1,053,566
優先票據	447,789	570,569
公司債券	298	—
減：資本化利息	(1,508,424)	(1,597,915)
	94,028	26,220
融資活動產生之匯兌虧損－淨額	388,840	4,386
減：資本化	(118,679)	—
	270,161	4,386
	364,189	30,606

30 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	608,909	643,865
中國土地增值稅	550,256	90,490
中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅撥回	—	17,000
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	353,603	(100,015)
	1,512,768	651,340

其他全面收入的稅務開支於附註18(e)披露。

30 所得稅開支(續)

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除所得稅前利潤	3,847,857	2,158,934
按適用企業所得稅率計算	1,092,702	527,213
不可扣除所得稅開支之影響	20,133	9,597
毋須繳納所得稅收入之影響	(801)	(1,367)
採用權益法核算之投資之分佔(利潤)/虧損	(39,415)	177
並無確認遞延所得稅資產之稅項虧損	27,457	30,853
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(137,564)	(22,623)
	962,512	543,850
若干中國境內集團公司將予分派利潤之預扣所得稅撥回	-	17,000
中國土地增值稅	550,256	90,490
	1,512,768	651,340

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。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。

30 所得稅開支(續)

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。

31 每股盈利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,071,110	1,370,828
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,951,923	3,966,152
每股基本盈利(每股人民幣分)	52.41	34.56

(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。

31 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	2,071,110	1,370,828
就每股攤薄盈利而言普通股加權平均數(千股)	3,958,607	3,968,511
— 每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,951,923	3,966,152
— 購股權及獎勵股份調整(千股)	6,684	2,359
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	52.32	34.54

32 股息

董事會建議派付末期股息每股普通股港幣9.0分(相等於人民幣7.54分)。按於2015年12月31日已發行普通股計算，合計359,756,000港元(相等於人民幣301,397,000元)。有關派息須在2016年6月13日舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建議末期股息	301,397	252,278

33 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	3,847,857	2,158,934
就下列各項作出調整：		
折舊(附註6)	133,269	132,665
確認為開支的土地使用權攤銷(附註7)	22,853	15,846
投資物業公允價值收益－淨額(附註8)	(1,503,628)	(599,325)
採用權益法核算之投資之分佔(利潤)/虧損(附註14)	(157,659)	709
股份獎勵計劃攤銷(附註18)	4,901	8,521
其他虧損－淨額	140,586	124,963
融資成本－淨額(附註29)	364,189	30,606
匯兌變動之影響	9,178	(4,721)
營運資金變動：		
在建物業及持作銷售竣工物業	(1,677,776)	(3,668,367)
受限制現金	(36,066)	(213,904)
貿易及其他應收款	(18,567)	64,469
預付款	457,726	1,685,694
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	1,500	13,100
貿易及其他應付款	1,243,838	1,049,808
客戶墊款	(78,657)	455,690
經營活動產生的現金	2,753,544	1,254,688

34 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014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))	8,062,268	6,462,924
共同控制實體的借貸擔保(附註(b))	2,158,830	1,670,730
	10,221,098	8,133,654

34 財務擔保合同(續)

- (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數家共同控制實體的擔保。董事認為，該類擔保合同在生效日的公允價值極小，且知悉貸款過往按期歸還，而拖欠還款的風險極微，因此無需在財務報表中就該類擔保計提撥備。

35 承擔－本集團

- (a) 物業發展支出的承擔

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
訂約但未撥備：		
物業開發業務	5,613,503	6,261,982
收購土地使用權	1,016,049	41,461
	6,629,552	6,303,443

- (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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
— 一年以內	4,152	15,887
— 一年以上但兩年以內	2,436	1,862
— 兩年以上但三年以內	1,735	191
	8,323	17,940

36 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
天龍控股有限公司 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	本集團最終控股公司(於開曼群島註冊成立) 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
福建平安報警網絡有限公司	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
寶匯地產(香港)控股有限公司	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
阜陽寶龍展耀置業有限公司 (「阜陽展耀」)	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

36 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

(i) 於截至2015年及2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售：		
— 許華芳先生	—	33,346
來自關連方之租金收入：		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	2,939	2,308
物業管理費收入：		
— 由許健康先生最終控制的關連方	772	883
向關連方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	57,876	23,582
— 廈門寶龍信息產業發展有限公司	4,064	5,424
	61,940	29,006
一名關連方收取的酒店住宿服務費用：		
— 澳門寶龍集團	707	1,143
向共同控制實體銷售建築材料：		
— 天津金駿	25,888	44,335
— 金輪	14,667	7,209
— 杭州蕭山	5,417	21,254
— 廈門寶龍	—	38,701
	45,972	111,499
向共同控制實體提供諮詢服務：		
— 天津金駿	3,791	17,985
— 杭州蕭山	11,928	4,369
— 廈門寶龍	—	9,384
	15,719	31,738
就共同控制實體之借貸擔保：		
— 天津金駿	1,098,830	1,020,730
— 杭州蕭山	280,000	650,000
— 阜陽展耀	632,000	—
— 金輪	148,000	—
	2,158,830	1,670,730

上述交易費用是根據相關協議條款收取。

36 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

(ii) 於2015年12月31日，若干關聯方已就本集團的銀行借貸人民幣4,852,785,300元(2014年：銀行借貸人民幣3,682,220,000元)提供擔保(附註20)。

(iii) 本公司董事認為，該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

(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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
主要管理人員酬金：		
— 薪金及其他僱員福利	13,339	13,434
— 退休金成本	791	709
	14,130	14,143

(d) 與關聯方的結餘

於2015年12月31日，本集團與關聯方有下列重大結餘：

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
計入貿易應收款之應收關聯方款項(附註(i))：		
應收一名關聯方款項		
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	—	42
應收共同控制實體款項		
— 廈門寶龍	—	30,538
— 天津金駿	—	7,815
	—	38,353
計入貿易應收款之應收關聯方款項總額	—	38,395
計入其他應收款之應收關聯方款項(附註(ii))：		
應收一名關聯方款項		
— 寶龍集團發展有限公司	21,376	21,376
應收共同控制實體款項		
— 上海展耀	—	10,285
— 寶匯地產(香港)控股有限公司	267,275	267,275
	267,275	277,560
計入其他應收款之應收關聯方款項總額	288,651	298,936

36 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
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	14,080	16,357
— 由許健康先生最終控制之其他關聯實體	272	614
	14,352	16,971
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	8,240	—
— 杭州蕭山	6,216	—
— 金輪	551	—
— 廈門寶龍	—	2,500
	15,007	2,500
應付一家聯營公司款項		
— 泉州市上泉實業發展有限公司	2,500	—
計入貿易應付款之應付關聯方款項總額	31,859	19,471
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	514,203	229,651
— 弘商有限責任公司	184,282	172,152
— 許健康先生	32,900	32,900
— 福州寶龍樂園遊樂有限公司	446	—
	731,831	434,703
應付共同控制實體款項		
— 天津金駿	1,106,480	1,354,145
— 金輪	82,220	13,500
— 杭州蕭山	303,499	638,789
— 上海展耀	741,786	—
— 廈門寶龍	—	186,325
	2,233,985	2,192,759
— 泉州市上泉實業發展有限公司(附註14)	30,034	40,000
計入其他應付款之應付關聯方款項總額	2,995,850	2,667,462

36 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
由許健康先生最終控制的關聯實體(附註(d))	21,376	21,418	21,418	74,988

37 本公司主要附屬公司

本公司於2015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

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
鄭州寶龍置業發展有限公司	中國 2005年4月7日	人民幣700,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
山東寶龍實業發展有限公司	中國 2005年6月7日	人民幣100,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
蚌埠寶龍置業有限公司	中國 2006年2月21日	人民幣20,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
洛陽寶龍置業發展有限公司	中國 2006年3月3日	人民幣80,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
寶龍集團(青島)置業發展有限公司	中國 2006年7月13日	人民幣660,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司	中國 2006年8月29日	人民幣80,000,000元	100%	—	中國酒店營運
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

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
煙台寶龍體育置業有限公司	中國 2007年12月19日	54,950,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
新鄉寶龍置業發展有限公司	中國 2007年12月25日	80,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
鹽城寶龍置業發展有限公司	中國 2008年5月13日	75,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
常州寶龍置業發展有限公司	中國 2008年6月30日	199,600,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
青島寶龍置業發展有限公司	中國 2009年11月24日	56,000,000美元	100%	—	中國物業開發及物業投資
安溪寶龍置業發展有限公司	中國 2010年1月27日	人民幣52,500,000元	85%	15%	中國物業開發及物業投資
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

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
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	69.35%	30.65%	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
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

37 本公司主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股本／實繳資本 的賬面值	應佔 股本權益	非控制性 權益持有的 股本權益	主要業務及經營地點
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	70%	30%	中國物業開發及物業投資
上海寶龍精駿房地產開發有限公司	中國 2015年3月18日	人民幣50,000,000元	100%	—	中國物業開發及物業投資
上海寶龍富閩房地產開發有限公司	中國 2015年11月26日	人民幣100,000,000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。

38 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	12月31日		
	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益		6,303,334	6,298,433
流動資產			
應收附屬公司款項		6,450,865	5,173,948
受限制現金		12,042	1,827
現金及現金等價物		452,102	17,287
		6,915,009	5,193,062
總資產		13,218,343	11,491,495
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價		2,979,696	2,979,696
其他儲備	(a)	21,670	54,824
保留盈利	(a)	(72,920)	300,200
總權益		2,928,446	3,334,720
負債			
非流動負債			
借貸		5,582,381	5,511,803
衍生金融工具		170,907	81,178
		5,753,288	5,592,981
流動負債			
其他應付款及應計費用		53,899	55,000
應付附屬公司款項		102,352	582,033
借貸		4,309,409	1,926,761
衍生金融工具		70,949	–
		4,536,609	2,563,794
總負債		10,289,897	8,156,775
權益及負債總額		13,218,343	11,491,495

本公司資產負債表已於2016年3月15日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許健康
董事

許華芳
董事

38 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元
於2014年1月1日	182,468	51,707
年度利潤	112,328	–
股份獎勵計劃	–	6,975
首次公開發售前購股權計劃	5,404	(3,858)
於2014年12月31日	300,200	54,824
於2015年1月1日	300,200	54,824
年度虧損	(158,897)	–
首次公開發售前購股權計劃	38,055	(38,055)
股份獎勵計劃	–	4,901
股息	(252,278)	–
於2015年12月31日	(72,920)	21,670

39 董事福利及權益

(a) 董事及高級行政人員薪酬

截至2015年12月31日止年度，本公司各董事薪酬如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	工資及薪金	退休計劃 供款	袍金	房屋津貼	首次公開 發售前 購股權計劃	股份獎勵 計劃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
許健康先生	720	-	240	-	-	293	1,253
許華芳先生	480	-	240	-	-	234	954
肖清平先生	492	21	240	104	-	242	1,099
施思妮女士	360	-	240	-	-	150	750
張洪峰先生(附註(a))	652	80	50	96	-	55	933
郭君先生(附註(b))	265	46	180	56	-	-	547
非執行董事							
許華芬女士	-	-	146	-	-	-	146
獨立非執行董事							
魏偉峰先生	-	-	195	-	-	-	195
梅建平先生	-	-	195	-	-	-	195
丁祖昱先生	-	-	195	-	-	-	195
	2,969	147	1,921	256	-	974	6,267

39 董事福利及權益(續)

(a) 董事及高級行政人員薪酬(續)

截至2014年12月31日止年度(經重列)：

若干過往披露的截至2014年12月31日止年度董事薪酬的可比較資料已按照前《公司條例》重列，以遵守《香港公司條例》(第622章)的新範圍及規定。

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)之服務已獲支付或應收之酬金：

	退休計劃		首次公開發售前			股份獎勵	總計
	工資及薪金	供款	袍金	房屋津貼	購股權計劃	計劃	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	372	20	240	104	108	351	1,195
施思妮女士	240	-	240	-	72	213	765
郭君先生(附註(b))	462	75	180	96	-	234	1,047
非執行董事							
劉曉蘭女士	-	-	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	-	-	160	-	-	-	160
丁祖昱先生	-	-	16	-	-	-	16
	2,034	95	1,880	200	751	1,535	6,495

附註：

- 張洪峰先生獲委任為本公司執行董事，自2015年10月14日起生效。
- 郭君先生於其服務合同屆滿後退任本公司執行董事，自2015年10月13日起生效。

(b) 董事之退休福利與離職福利

截至2015年12月31日止年度，概無董事收到或將收到任何退休福利或離職福利。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2015年12月31日止年度，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

39 董事福利及權益(續)

(d) 有關以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

有關本公司或其附屬公司業務所訂立的以本公司控股公司董事許健康先生的若干關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易(如適用)的資料載列如下：

借款人名稱	關連性質	應付總額 人民幣千元	年初	年末	最高未償還 金額 人民幣千元	到期但 尚未支付 金額/總額 人民幣千元	已計提 呆壞賬/ 壞賬撥備/ 撥備總額 人民幣千元	年期	利率
			未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元	未償還 金額/ 未償還總額 人民幣千元					
於2015年12月31日：									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終 控制	-	42	-	42	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
總計		21,376	21,418	21,376	21,418				
於2014年12月31日：									
寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	21,376	21,376	21,376	21,376	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
福州寶龍樂園遊樂有限公司	由許先生最終 控制	42	174	42	174	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
青島寶龍樂園旅遊發展有限公司	由許先生最終 控制	-	37,215	-	37,215	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
鄭州康城奧特萊斯商業有限公司	由許先生最終 控制	-	16,208	-	16,208	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
澳門寶龍集團發展有限公司	由許先生最終 控制	-	15	-	15	-	-	無抵押、無利息 及按要求償還	無
總計		21,418	74,988	21,418	74,988				

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

於年終或年內任何時間，本公司董事概無於本公司參與訂立本集團業務之其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

40 結算日後事件

結算日後概無發生重大事件。

五年財務摘要

綜合資產負債表

截至12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	34,403,062	29,006,267	23,217,836	21,719,854	18,384,052
流動資產	32,259,152	28,147,460	25,285,081	18,487,751	15,620,340
總資產	66,662,214	57,153,727	48,502,917	40,207,605	34,004,392
權益及負債					
總權益	22,758,529	20,609,482	17,646,133	16,499,440	14,405,330
負債					
非流動負債	20,491,772	17,689,834	15,042,323	10,741,739	9,340,184
流動負債	23,411,913	18,854,411	15,814,461	12,966,426	10,258,878
總負債	43,903,685	36,544,245	30,856,784	23,708,165	19,599,062
權益及負債總額	66,662,214	57,153,727	48,502,917	40,207,605	34,004,392

綜合全面收益表

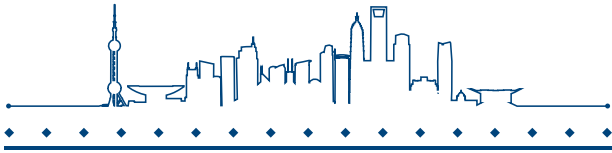
截至12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	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
收入	11,907,300	9,662,995	7,256,938	5,871,763	5,254,027
銷售成本	(7,985,447)	(6,880,023)	(5,201,756)	(3,540,058)	(2,951,046)
毛利	3,921,853	2,782,972	2,055,182	2,331,705	2,302,981
投資性物業公允價值收益－淨額	1,503,628	599,325	530,672	1,743,684	3,559,072
銷售及營銷成本	(486,118)	(395,666)	(240,509)	(208,258)	(207,902)
行政開支	(735,212)	(676,140)	(583,970)	(505,331)	(503,620)
其他(虧損)/收益－淨額	(140,586)	(124,963)	95,370	(56,440)	60,242
匯兌收益/(虧損)－淨額	(9,178)	4,721	(22,543)	248	(10,454)
經營利潤	4,054,387	2,190,249	1,834,202	3,305,608	5,200,319
融資(成本)/收入－淨額	(364,189)	(30,606)	121,023	(29,389)	86,562
採用權益法核算之投資之分佔利潤/(虧損)	157,659	(709)	108,365	134,079	—
除所得稅前利潤	3,847,857	2,158,934	2,063,590	3,410,298	5,286,881
所得稅開支	(1,512,768)	(651,340)	(663,414)	(1,197,312)	(1,736,424)
年度利潤	2,335,089	1,507,594	1,400,176	2,212,986	3,550,457
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	8,549	(259)	344	132	—
年度其他全面收入(扣除稅項)	8,549	149,120	344	83,261	—
年度全面收入總額	2,343,638	1,656,714	1,400,520	2,296,247	3,550,457
以下應佔利潤/(虧損)：					
本公司擁有人	2,071,110	1,370,828	1,403,536	2,193,852	3,415,230
永續資本工具持有人	153,100	36,750	—	—	—
非控制性權益	110,879	100,016	(3,360)	19,134	135,227
	2,335,089	1,507,594	1,400,176	2,212,986	3,550,457
以下應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	2,079,659	1,519,948	1,403,880	2,272,133	3,415,230
永續資本工具持有人	153,100	36,750	—	—	—
非控制性權益	110,879	100,016	(3,360)	24,114	135,227
	2,343,638	1,656,714	1,400,520	2,296,247	3,550,457
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	52.41	34.56	35.00	54.71	84.73
—攤薄	52.32	34.54	34.98	54.71	84.73

截至12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	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
股息	301,397	252,278	—	320,773	243,065

* 若干數字已作重新分類，以符合現行呈列方式。



年報

寶龍地產 2015

